

Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
**ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»**  
за 2024 год

*Март 2025 г.*

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»**

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2024 год:	
Бухгалтерский баланс	8
Отчет о финансовых результатах	10
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:	
Отчет об изменениях капитала	12
Отчет о движении денежных средств	16
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики	
1. Общая часть	18
2. Основные положения учетной политики	18
3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год	26
3.1. Нематериальные активы	26
3.2. Финансовые вложения	26
3.3. Дебиторская задолженность	28
3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты	29
3.5. Прочие активы	29
3.6. Капитал	29
3.7. Заемные средства	29
3.8. Кредиторская задолженность	33
3.9. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности	33
3.10. Связанные стороны	34
4. Условные обязательства и условные активы	36
5. Обеспечения полученные	38
6. Информация о событиях после отчетной даты	39
7. Информация по сегментам	39
8. Информация о рисках хозяйственной деятельности	39

ООО «ЦАТР – аудиторские услуги»  
Россия, 115035, Москва  
Садовническая наб., 75  
Тел.: +7 495 705 9700  
+7 495 755 9700  
Факс: +7 495 755 9701  
ОГРН: 1027739707203  
ИНН: 7709383532  
ОКПО: 59002827  
КПП: 770501001

TSATR – Audit Services LLC  
Sadovnicheskaya Nab., 75  
Moscow, 115035, Russia  
Tel: +7 495 705 9700  
+7 495 755 9700  
Fax: +7 495 755 9701  
[www.b1.ru](http://www.b1.ru)

## Аудиторское заключение независимого аудитора

Единственному участнику  
ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»

### **Мнение**

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – «Общество»), хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012) BB882B4FCD5EE0B52765C8 07D35402D177CDC2163C540EFACB66F699B574765C, состоящей из:

- ▶ бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 г.;
- ▶ отчета о финансовых результатах за 2024 год;
- ▶ приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
  - ▶ отчета об изменениях капитала за 2024 год;
  - ▶ отчета о движении денежных средств за 2024 год;
  - ▶ пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012) BB882B4FCD5EE0B52765C807D35402D177CDC2163C540EFA CB66F699B574765C, отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **Основание для выражения мнения**

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

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ). Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

## **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении указанного ниже вопроса наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

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

### **Ключевой вопрос аудита**

### **Как ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита**

#### **Учет финансовых вложений в закладные**

В течение 2024 года Общество осуществило сделки по приобретению портфелей ипотечных закладных и эмиссию облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В силу существенности сумм финансовых вложений в закладные, которые составляют 96% от общего объема активов, их учет представляет собой ключевой вопрос аудита.

Информация о финансовых вложениях в закладные и подход руководства Общества к их учету представлены в пояснениях 2, 3.2 и 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наши аудиторские процедуры включали, помимо прочего:

- ▶ тестирование средств контроля над процессом признания финансовых вложений в закладные и процессом погашения закладных;
- ▶ аудиторские процедуры по существу в отношении финансовых вложений в закладные, в том числе анализ и тестирование договоров купли-продажи закладных;
- ▶ сравнение сумм финансовых вложений с прямыми подтверждениями от банков-оригинаторов.

Мы рассмотрели информацию о финансовых вложениях в закладные, раскрытою в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **Прочая информация, включенная в годовой отчет ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2024 год**

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2024 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2024 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.



НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

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

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

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

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

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

***Ответственность аудитора за аudit бухгалтерской (финансовой) отчетности***

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



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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включатьговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

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



НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

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

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 055171ED00DBB16F9841133CE8E0AC72F1 Владелец Суслова Ольга Алексеевна Действителен с 29.08.2024 по 29.08.2025	

Суслова Ольга Алексеевна,  
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью  
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»  
на основании доверенности б/н от 30 августа 2024 г.,  
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21906109708)

11 марта 2025 г.

#### ***Сведения об аудиторе***

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

#### ***Сведения об аудируемом лице***

Наименование: ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 4 мая 2016 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1167746438881.

Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Возdvиженка, д. 10, пом. XI, ком. 177.

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

**Организация** Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью**

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)  
**125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10, помещение XI ком.177**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР АУДИТОРСКИХ ТЕХНОЛОГИИ И РЕШЕНИЙ - АУДИТОРСКИЕ УСЛУГИ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Коды		
Форма по ОКУД		
	31	12
Дата (число, месяц, год)		
	2024	
по ОКПО		
	02354179	
ИНН		
	7727290538	
по ОКВЭД 2		
	64.99	
по ОКОПФ / ОКФС		
	12300	16
по ОКЕИ		
	384	

ИИН	7709383532
ОГРН/ ОГРНП	1027739707203

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Нематериальные активы	1110	231	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	1 616 955 202	1 376 272 685	928 835 246
	в том числе:				
3.2	закладные	1171	1 616 955 202	1 376 272 685	928 835 246
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.5	Прочие внеоборотные активы	1190	840 609	977 300	1 220 309
	в том числе:				
3.5	расходы будущих периодов	1191	-	1 181	2 010
3.5	дисконт при размещении ценных бумаг	1192	840 609	976 119	1 218 299
	Итого по разделу I	1100	1 617 796 042	1 377 249 985	930 055 555
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	50
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	16 702 432	13 669 625	11 242 652
	в том числе:				
3.3	авансы выданные	1231	2 508 920	1 573 631	1 511 652
3.3	расчеты по платежам заемщиков	1232	12 256 447	9 454 269	6 393 520
3.3	прочие дебиторы	1233	1 937 065	2 641 725	3 337 480
3.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	100 143 473	81 752 470	108 929 926
	в том числе:				
3.2	закладные	1241	100 143 473	81 752 470	108 929 926
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 805 639	42 849 171	38 370 030
3.5	Прочие оборотные активы	1260	147 409	192 963	208 754
	Итого по разделу II	1200	171 798 953	138 464 229	158 751 412
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 789 594 995	1 515 714 214	1 088 806 967

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.6	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	20 000	20 000	20 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 515)	(53 331)	(40 725)
	Итого по разделу III	1300	1 495	(33 321)	(20 715)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1410	1 652 381 649	1 410 000 835	962 996 887
	в том числе:				
3.7	облигационные займы	1411	1 652 381 649	1 410 000 835	962 996 887
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	10 198	22 516	27 698
	в том числе:				
	доходы будущих периодов	1451	10 198	22 516	27 698
	Итого по разделу IV	1400	1 652 391 847	1 410 023 351	963 024 585
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1510	102 392 795	83 966 763	108 929 926
	в том числе:				
3.7	облигационные займы	1511	102 392 795	83 966 763	108 929 926
3.8	Кредиторская задолженность	1520	34 796 478	21 750 191	16 860 956
	в том числе:				
3.8	проценты по облигационным займам	1521	6 640 688	3 775 854	3 497 107
3.8	задолженность по погашению выпущенных облигаций	1522	22 312 214	11 875 014	8 081 643
3.8	задолженность по сделке процентного СВОПа	1523	5 263 801	5 640 806	4 432 368
3.8	прочие кредиторы	1524	579 775	458 517	849 838
	Доходы будущих периодов	1530	12 380	7 230	12 215
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	137 201 653	105 724 184	125 803 097
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 789 594 995	1 515 714 214	1 088 806 967

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

(подпись)

Генеральный директор  
управляющей организации**Малука Елена Алексеевна**

(расшифровка подписи)

11 марта 2025 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью**

/ **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
Форма по ОКУД	31	12
Дата (число, месяц, год) 2024		
по ОКПО	02354179	
ИНН 7727290538		
по ОКВЭД 2	64.99	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
3.9	Выручка	2110	182 231 684	113 511 860
3.9	Себестоимость продаж	2120	(166 524 161)	(102 196 837)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 707 523	11 315 023
3.9	Коммерческие расходы	2210	(53 712)	(59 660)
3.9	Управленческие расходы	2220	(15 648 736)	(11 251 807)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 075	3 556
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.9	Прочие доходы	2340	35 364	29
3.9	Прочие расходы	2350	(5 419)	(16 191)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	35 020	(12 606)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 020	(12 606)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	35 020	(12 606)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

(подпись)

**Малука Елена Алексеевна**  
(расшифровка подписи)

Генеральный директор  
управляющей организации

11 марта 2025 г.

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью**

/ **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
<b>0710004</b>		
31	12	2024
<b>02354179</b>		
<b>7727290538</b>		
<b>64.99</b>		
<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>384</b>		

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	20 000	-	(40 725)	(20 715)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(12 606)	(12 606)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(12 606)	(12 606)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	20 000	-	(53 331)	(33 321)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	35 020	35 020
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	35 020	35 020
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(204)	(204)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(204)	(204)
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	20 000	-	(18 515)	1 495

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	1 495	(33 321)	(20 715)

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

(подпись)

**Малука Елена Алексеевна**

(расшифровка подписи)

11 марта 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной**

**ответственностью**

**/ Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД		
31	12	2024
Дата (число, месяц, год)		
по ОКПО		
02354179		
по ИНН		
7727290538		
по ОКВЭД 2		
64.99		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	991 364 213	1 014 370 218
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг, платежей по закладным, включая получение субсидий	4111	449 973 608	344 389 449
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от поставщиков залоговых	4114	540 160 049	669 398 544
проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	4115	662 777	425 648
прочие поступления	4119	567 779	156 577
Платежи - всего	4120	(982 394 133)	(1 010 319 133)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(16 899 288)	(11 967 645)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(150 532 667)	(87 047 574)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты с поставщиками залоговых и держателями облигаций	4125	(814 954 797)	(911 237 098)
прочие платежи	4129	(7 381)	(66 816)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	8 970 080	4 051 085
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4310	20 108 255	12 589 514
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 и др.	4314	-	-
по сделке СВОП	4315	20 108 255	12 589 514
прочие поступления	4319	-	-
<b>Платежи - всего</b>	4320	(17 121 867)	(12 161 458)
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	(17 121 867)	(12 161 458)
прочие платежи	4329	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	2 986 388	428 056
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	11 956 468	4 479 141
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	42 849 171	38 370 030
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	54 805 639	42 849 171
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор  
управляющей организации

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

(подпись)

**Малука Елена Алексеевна**  
(расшифровка подписи)

11 марта 2025 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»  
за 2024 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Общество) за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим 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 4 мая 2016 года в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон № 152-ФЗ) (Свидетельство о государственной регистрации № 017799568 от 4 мая 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 декабря 2024 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 отчетность была подписана (утверждена) 11 марта 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 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ) и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации № 34н от 29 июля 1998 года (далее – Приказ Минфина России № 34н), а также иными положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год была подготовлена согласно указанным нормативным правовым актам.

Ведение бухгалтерского учета за 2024 год 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 6 октября 2008 года № 106н (далее – ПБУ 1/2008).

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

### **Применимость допущения непрерывности деятельности Общества**

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

### **План счетов бухгалтерского учета**

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

### **Неопределенность оценочных значений**

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

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

#### Резервы по сомнительным долгам

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

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

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

#### Резервы под обесценение финансовых вложений

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

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

## **Инвентаризация активов и обязательств**

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности, инвентаризация активов и обязательств Общества производится один раз в год по состоянию на 1 октября отчетного года. Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится в порядке, предусмотренном Законом № 402-ФЗ, Приказом Минфина России № 34н и Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина России от 13 июня 1995 года № 49, внутренними правилами и положениями Общества по инвентаризации.

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.

## **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» (далее – Закон № 39-ФЗ) Общество, как эмитент, имеет право досрочно погасить выпущенные облигации. При этом в решении о выпуске облигаций определяются стоимость погашения и срок, не ранее которого они могут быть предъявлены к досрочному погашению.

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

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

## **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. 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 неопределенно и которые не полностью находятся под контролем Общества; или существующее обязательство, которое возникает из прошлых событий, но не признается, так как не представляется вероятным, что для урегулирования обязательства потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды; или величина обязательства не может быть оценена с достаточной степенью надежности.

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

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

### **Доходы**

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

Общество признает выручку в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- получение процентных доходов по закладным;
- 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;
- управленческие расходы;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

К управленческим расходам Общества относятся:

- расходы по договорам поручительства;
- расходы на депозитарные услуги;
- расходы на информационные и консультационные услуги;
- расходы на обслуживание закладных;
- расходы на услуги по управлению и бухгалтерское сопровождение;
- прочие расходы.

К прочим расходам относятся:

- расходы на услуги банков;
- иные расходы.

#### **Учет коммерческих и управленческих расходов**

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

#### **Особенности налогообложения, связанные с деятельностью ипотечного агента**

Согласно подпункту 29 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с их уставной деятельностью, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

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

Согласно подпункту 15 пункта 3 статьи 149 НК РФ операции займа в денежной форме и ценностями 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**

Изменений в учетную политику в течение 2024 года не вносилось.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2024 ГОД

#### 3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

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

Наименование	Период	На начало года		Изменения за период		На конец года	
		Первона-чальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Начисленная амортизация	Первона-чальная стоимость	Накопленная амортизация
Программное обеспечение	2024г.	-	-	738	(674)	738	(674)
	2023г.	-	-	-	-	-	-
Неисключительное право пользования	2024г.	-	-	319	(152)	319	(152)
	2023г.	-	-	-	-	-	-
<b>Итого нематериальные активы</b>	<b>2024г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 057</b>	<b>(826)</b>	<b>1 057</b>	<b>(826)</b>
	<b>2023г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

На 31 декабря 2024 года отражены нематериальные активы в соответствии со стандартом ФСБУ 14/22 «Нематериальные активы», который применяется в Обществе с 1 января 2024 года на сумму 231 тысяча рублей.

#### 3.2. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 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 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
<b>Долгосрочные финансовые вложения</b>	<b>1 616 955 202</b>	<b>1 376 272 685</b>	<b>928 835 246</b>
в том числе:			
закладные	1 616 955 202	1 376 272 685	928 835 246
<b>Краткосрочные финансовые вложения</b>	<b>100 143 473</b>	<b>81 752 470</b>	<b>108 929 926</b>
в том числе:			
закладные	100 143 473	81 752 470	108 929 926
<b>Итого финансовые вложения</b>	<b>1 717 098 675</b>	<b>1 458 025 155</b>	<b>1 037 765 172</b>

Движение финансовых вложений за 2024 год 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 декабря 2024 года
<b>Долгосрочные финансовые вложения</b>	<b>1 376 272 685</b>	<b>514 432 237</b>	<b>(89 521 646)</b>	<b>(184 228 074)</b>	<b>1 616 955 202</b>
в том числе: закладные	1 376 272 685	514 432 237	(89 521 646)	(184 228 074)	1 616 955 202
<b>Краткосрочные финансовые вложения</b>	<b>81 752 470</b>	<b>21 820 144</b>	<b>89 521 646</b>	<b>(92 950 787)</b>	<b>100 143 473</b>
в том числе: закладные	81 752 470	21 820 144	89 521 646	(92 950 787)	100 143 473
<b>Итого финансовые вложения</b>	<b>1 458 025 155</b>	<b>536 252 381</b>	-	<b>(277 178 861)</b>	<b>1 717 098 675</b>

Статья «Погашение в течение отчетного периода» сформирована преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 264 646 607 тысяч рублей и выбытия закладных в связи с реализацией на сумму 11 963 531 тысячу рублей.

Движение финансовых вложений за 2023 год представлено ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 года	Поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Перевод из долгосрочных в краткосрочные	Погашение в течение отчетного периода	На 31 декабря 2023 года
<b>Долгосрочные финансовые вложения</b>	<b>928 835 246</b>	<b>636 359 348</b>	<b>(64 908 856)</b>	<b>(124 013 053)</b>	<b>1 376 272 685</b>
в том числе: закладные	928 835 246	636 359 348	(64 908 856)	(124 013 053)	1 376 272 685
<b>Краткосрочные финансовые вложения</b>	<b>108 929 926</b>	<b>28 362 832</b>	<b>64 908 856</b>	<b>(120 449 144)</b>	<b>81 752 470</b>
в том числе: закладные	108 929 926	28 362 832	64 908 856	(120 449 144)	81 752 470
<b>Итого финансовые вложения</b>	<b>1 037 765 172</b>	<b>664 722 180</b>	-	<b>(244 462 197)</b>	<b>1 458 025 155</b>

Статья «Погашение в течение отчетного периода» сформирована преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 230 344 486 тысяч рублей и выбытия закладных в связи с реализацией на сумму 13 598 946 тысячу рублей.

### 3.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение дебиторской задолженности за 2024 год 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 декабря 2024 года
Задолженность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	6 612 479	148 636 416	(146 940 981)	8 307 914
Задолженность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	2 841 790	439 356 216	(438 249 473)	3 948 533
Авансы выданные	1 573 631	12 708 040	(11 772 751)	2 508 920
Прочие дебиторы, в том числе:	2 641 725	2 338 229	(3 042 889)	1 937 065
задолженность по погашению выпущенных облигаций	2 475 341	1 793 778	(2 475 340)	1 793 779
прочие дебиторы	166 355	540 734	(563 859)	143 230
расчеты по налогам и сборам	29	3 717	(3 690)	56
<b>Итого краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>13 669 625</b>	<b>603 038 901</b>	<b>(600 006 094)</b>	<b>16 702 432</b>

Наличие и движение дебиторской задолженности за 2023 год представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 года	Поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Погашение в течение отчетного периода	На 31 декабря 2023 года
Задолженность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	4 692 547	98 040 764	(96 120 832)	6 612 479
Задолженность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	1 700 973	331 812 603	(330 671 786)	2 841 790
Авансы выданные	1 511 652	8 264 914	(8 202 935)	1 573 631
Прочие дебиторы, в том числе:	3 337 480	2 770 298	(3 466 053)	2 641 725
задолженность по погашению выпущенных облигаций	3 337 086	2 475 340	(3 337 085)	2 475 341
прочие дебиторы	394	293 931	(127 970)	166 355
расчеты по налогам и сборам	-	1 027	(998)	29
<b>Итого краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>11 242 652</b>	<b>440 888 579</b>	<b>(438 461 606)</b>	<b>13 669 625</b>

### **3.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>			
Денежные средства в рублях на счетах в банках резидентов	54 805 639	42 849 171	38 370 030
<b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>54 805 639</b>	<b>42 849 171</b>	<b>38 370 030</b>

### **3.5. ПРОЧИЕ АКТИВЫ**

Прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года		На 31 декабря 2022 года	
	Внеобо- ротные	Оборот- ные	Внеобо- ротные	Оборот- ные	Внеобо- ротные	Оборот- ные
Дисконт при размещении ценных бумаг	840 609	138 501	976 119	182 744	1 218 299	199 187
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий	-	67	1 181	148	2 010	84
Страхование объектов недвижимости по закладным	-	8 841	-	10 071	-	9 483
<b>Итого прочие активы</b>	<b>840 609</b>	<b>147 409</b>	<b>977 300</b>	<b>192 963</b>	<b>1 220 309</b>	<b>208 754</b>

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

### **3.6. КАПИТАЛ**

#### **Уставный капитал**

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его участника и на 31 декабря 2024 года составляет 10 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 и 2022 годов - 10 тысяч рублей).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024 года составил: 100% (на 31 декабря 2023 и 2022 годов – 100%).

#### **Добавочный капитал**

Добавочный капитал Общества состоит из финансовой помощи от материнской компании на 31 декабря 2024 года в сумме 20 000 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 и 2022 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.

### **3.7. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА**

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество имеет долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде облигационных займов в рублях.

Заемные средства включали:

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года		На 31 декабря 2022 года	
	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные
Облигационные займы	102 392 795	1 652 381 649	83 966 763	1 410 000 835	108 929 926	962 996 887
<b>Итого заемные средства</b>	<b>102 392 795</b>	<b>1 652 381 649</b>	<b>83 966 763</b>	<b>1 410 000 835</b>	<b>108 929 926</b>	<b>962 996 887</b>

В течение 2024 года Обществом была произведена эмиссия восьми выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Общий объем эмиссий составил 540 226 953 тысячи рублей (в 2023 году – 669 471 724 тысячи рублей, в 2022 году – 399 038 522 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 декабря 2024 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2023 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2022 года	Годовая процентная ставка <sup>1</sup>	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A0JX3M0	130 479	164 132	225 344	10,50-12,59%	28.12.2016	28.12.2039	Закладные
RU000A0JXRM6	7 321 975	9 216 468	11 945 959	10,09-10,74% 9,64-16,18%	26.05.2017 31.05.2017	28.09.2049 28.12.2021	Закладные
RU000A0JXS26	0	-	-	-	-	-	Закладные
RU000A0ZYJT2	2 708 717	3 591 219	5 046 310	11,5% (фиксированная)	07.12.2017	28.04.2046	Закладные
RU000A0ZYLX0	147 039	192 345	254 547	10,24-11,49%	25.12.2017	28.10.2037	Закладные
RU000A0ZYL89	428 029	548 261	730 536	10,18-10,60%	20.12.2017	28.04.2042	Закладные
RU000A0ZNNW5	568 590	729 659	953 969	8,3% (фиксированная)	08.10.2018	28.09.2047	Закладные
RU000A0ZZCH9	993 879	1 225 672	1 542 115	8% (фиксированная)	11.07.2018	28.04.2043	Закладные
RU000A0ZZV86	9 447 839	12 027 763	16 027 611	9,95% (фиксированная)	26.11.2018	28.05.2048	Закладные
RU000A0ZZZ58	10 397 108	12 960 091	16 555 917	9,05-10,03%	21.12.2018	28.06.2048	Закладные
RU000A0ZZZ09	747 565	971 691	1 306 025	9,28% (фиксированная)	20.12.2018	28.12.2044	Закладные
RU000A100DQ4	13 008 990	17 785 108	24 292 887	9,5% (фиксированная)	29.05.2019	05.04.2029	Закладные
RU000A100ZB9	20 348 220	25 338 426	32 897 867	8,10-9,92%	30.10.2019	28.09.2049	Закладные
RU000A100YY4	1 211 335	1 483 174	1 859 544	7,1% (фиксированная)	25.10.2019	28.01.2050	Закладные
RU000A1016B4	6 557 072	8 233 673	10 594 788	8,64-9,26%	13.12.2019	28.07.2049	Закладные
RU000A1018T2	21 508 823	26 539 206	33 980 927	8,21-9,73%	25.12.2019	07.05.2050	Закладные
RU000A1019A0	574 162	668 529	890 608	6,5% (фиксированная)	27.12.2019	28.05.2040	Закладные
RU000A101JD7	2 010 333	2 411 117	3 032 508	6,5% (фиксированная)	18.03.2020	28.04.2045	Закладные
RU000A101TD6	4 053 921	5 124 489	6 732 372	5,9% (фиксированная)	18.06.2020	28.05.2049	Закладные
RU000A101U95	2 017 880	2 575 770	3 318 937	5,75% (фиксированная)	26.06.2020	28.05.2047	Закладные
RU000A101X01	330 211	416 270	525 111	7,64-8,22%	17.07.2020	28.07.2050	Закладные
RU000A102AP8	2 558 246	3 170 132	4 096 076	5,2% (фиксированная)	30.10.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102D46	5 062 918	6 136 624	7 623 747	5,85% (фиксированная)	19.11.2020	28.02.2051	Закладные
RU000A102GV3	2 486 307	2 874 847	3 529 248	6,05% (фиксированная)	11.12.2020	28.10.2045	Закладные
RU000A102JB9	3 876 235	4 651 400	5 876 865	6,05% (фиксированная)	18.12.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102GD1	5 071 200	6 447 503	8 480 283	6% (фиксированная)	10.12.2020	28.12.2049	Закладные
RU000A102K13	63 703 059	77 878 440	99 690 989	7,9% (фиксированная)	21.12.2020	28.06.2051	Закладные
RU000A102L87	17 917 743	21 997 364	28 221 598	6,4% (фиксированная)	25.12.2020	28.03.2051	Закладные
RU000A102L53	17 877 933	21 608 598	27 106 300	7,92-8,12%	24.12.2020	28.05.2051	Закладные
RU000A103125	4 263 256	5 423 251	7 066 306	6,9% (фиксированная)	22.04.2021	28.06.2049	Закладные
RU000A1031K4	2 258 719	2 680 548	3 237 534	6,95% (фиксированная)	23.04.2021	28.04.2051	Закладные
RU000A103N43	5 111 314	6 115 190	7 587 223	7,65% (фиксированная)	07.09.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A103W42	1 845 236	2 171 785	2 598 096	7% (фиксированная)	18.10.2021	28.07.2031	Закладные
RU000A103YG5	28 879 020	34 027 105	41 088 578	6,8% (фиксированная)	28.10.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A103YK7	991 220	1 181 162	1 492 513	5,5% (фиксированная)	29.10.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A1041Q0	3 119 911	3 644 731	4 360 873	8,15-21,65%	17.11.2021	28.10.2031	Закладные

<sup>1</sup> Диапазоны указаны за период с 01.01.2022 по 31.12.2024.

Наименование (ISIN)	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2023 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2022 года	Годовая процентная ставка <sup>1</sup>	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A104511	37 758 928	44 510 405	54 465 750	6,80-7,79%	26.11.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104C45	6 318 661	7 288 736	8 645 186	7,83% (фиксированная)	24.12.2021	28.09.2031	Закладные
RU000A104B79	118 206 152	139 340 344	171 984 159	7,65% (фиксированная)	23.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104AM1	18 249 405	21 538 067	26 301 131	6,8% (фиксированная)	21.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104UV0	4 365 380	4 925 747	5 747 189	7,9-21,4%	03.06.2022	28.05.2032	Закладные
RU000A104X32	4 748 411	5 402 409	6 294 877	8,15-21,65%	01.07.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105344	97 218 007	114 485 288	143 493 573	7,99-8,40%	12.08.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105898	1 671 683	1 858 993	2 317 051	8,2% (фиксированная)	22.09.2022	28.07.2032	Закладные
RU000A1058R2	5 084 539	5 611 787	6 444 484	8,1-21,6%	29.09.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105AV9	3 686 925	4 150 543	4 924 736	8% (фиксированная)	18.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105CB7	7 335 243	8 326 783	9 824 979	7,85% (фиксированная)	28.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105H23	3 401 273	4 022 776	5 527 918	9,35% (фиксированная)	23.11.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105JF3	4 375 186	4 847 703	5 477 816	7,97-21,47%	30.11.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105LN3	14 295 366	16 665 500	20 597 323	7,4% (фиксированная)	12.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NN9	39 443 512	45 576 649	54 789 504	9,2-22,7%	22.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NP4	3 165 720	3 705 821	4 465 490	9,46% (фиксированная)	22.12.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105NY6	38 643 228	45 480 767	60 843 021	8,31-8,62%	23.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NZ3	4 810 602	5 335 655	6 128 780	8,2-21,7%	23.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105P72	33 199 877	39 468 239	48 883 735	7,75% (фиксированная)	26.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A1065R7	12 286 317	14 308 327	-	8,6% (фиксированная)	26.04.2023	28.03.2033	Закладные
RU000A106FM5	15 103 542	16 473 619	-	8,4-21,9%	29.06.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106HE8	141 533 924	171 333 657	-	9,58-9,99%	07.07.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106YR5	25 948 735	29 036 193	-	5,43-51,57%	29.09.2023	23.09.2033	Закладные
RU000A1074A5	5 174 468	5 875 549	-	7,85% (фиксированная)	23.10.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107G55	43 678 310	49 927 769	-	16,86-22,86%	22.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GL3	92 080 141	109 723 714	-	9% (фиксированная)	25.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GM1	18 845 055	22 247 078	-	7,8% (фиксированная)	25.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107EQ7	179 853 923	220 287 737	-	10,12-10,56%	19.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107SY1	39 107 143	-	-	9,12-14,36%	16.02.2024	28.11.2033	Закладные
RU000A108GC0	56 267 780	-	-	7,06-47,15%	22.05.2024	23.12.2054	Закладные
RU000A1093G2	154 339 000	-	-	8,23%	26.07.2024	28.02.2056	Закладные
RU000A109MG7	29 436 525	-	-	18,50%	26.09.2024	23.05.2055	Закладные
RU000A109L98	3 833 916	-	-	18,8-21,8%	23.09.2024	28.04.2055	Закладные
RU000A109NH3	48 648 359	-	-	19,3-22,3%	30.09.2024	28.05.2053	Закладные
RU000A109NJ9	96 384 592	-	-	8,5% (фиксированная)	30.09.2024	28.11.2054	Закладные
RU000A109NG5	76 740 132	-	-	8,84%	30.09.2024	28.08.2055	Закладные
<b>Облигационные займы</b>	<b>1 754 774 444</b>	<b>1 493 967 598</b>	<b>1 071 926 813</b>				

### 3.8. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
Задолженность по погашению выпущенных облигаций	22 312 214	11 875 014	8 081 643
Задолженность по сделке процентного СВОПа	5 263 801	5 640 806	4 432 368
Проценты по облигационным займам	6 640 688	3 775 854	3 497 107
Прочие кредиторы	579 775	458 517	849 838
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>34 796 478</b>	<b>21 750 191</b>	<b>16 860 956</b>

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.

По состоянию на 31 декабря 2024 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 5 263 801 тысяча рублей (на 31 декабря 2023 года – 5 640 806 тысяч рублей, на 31 декабря 2022 года - 4 432 368 тысяч рублей). Задолженность по погашению выпущенных облигаций представляет собой разницу между полученными процентными доходами и начисленными процентными (купонными) расходами и составляет 22 312 214 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года - 11 875 014 тысяч рублей, на 31 декабря 2022 года - 8 081 643 тысячи рублей).

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

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

#### Выручка и себестоимость

Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
Проценты по закладным	141 782 590	93 924 342
Выручка от продажи закладных	12 168 527	13 821 207
Субсидии по госпрограммам	27 610 247	5 330 442
Проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	663 152	425 702
Доход в виде премии при размещении ценных бумаг	7 168	10 167
<b>Итого выручка</b>	<b>182 231 684</b>	<b>113 511 860</b>
Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
Процентные (купонные) выплаты	(153 551 678)	(87 534 889)
Стоимость реализованных закладных	(12 335 899)	(14 097 688)
Расходы по выпуску облигаций	(636 584)	(564 260)
<b>Итого себестоимость</b>	<b>(166 524 161)</b>	<b>(102 196 837)</b>

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.

### **Коммерческие расходы**

Коммерческие расходы Общества за 2024 год составили 53 712 тысяч рублей (за 2023 год – 59 660 тысяч рублей) и представлены расходами на страхование объектов недвижимости по приобретенным залоговым.

### **Управленческие расходы**

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

<b>Наименование показателя</b>	<b>За 2024 год</b>	<b>За 2023 год</b>
<b>Услуги, выполненные сторонними организациями</b>		
Расходы по полученному поручительству	(10 114 953)	(7 127 414)
Расходы на обслуживание залоговых	(4 511 606)	(3 509 161)
Комиссия за услуги депозитария	(832 428)	(428 501)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(164 967)	(151 926)
Аудиторские услуги	(3 180)	(3 180)
Прочие затраты	(21 602)	(31 625)
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>(15 648 736)</b>	<b>(11 251 807)</b>

### **Прочие доходы и расходы**

В течение 2024 и 2023 годов были признаны следующие прочие доходы:

<b>Прочие доходы</b>	<b>За 2024 год</b>	<b>За 2023 год</b>
Возмещения по государственным программам поддержки	35 020	-
Прочие внедеализационные доходы	344	29
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>35 364</b>	<b>29</b>

В течение 2024 и 2023 годов были признаны следующие прочие расходы:

<b>Прочие расходы</b>	<b>За 2024 год</b>	<b>За 2023 год</b>
Расходы от списания задолженности по залоговым	-	(12 606)
Расходы на услуги банков	(3 927)	(3 037)
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	(1 492)	(548)
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>(5 419)</b>	<b>(16 191)</b>

### **3.10. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

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

<b>Наименование связанной стороны</b>	<b>Основание, в силу которого сторона признается связанный</b>	<b>Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %</b>
<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 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 выпуск облигаций. Данные операции составляют значительную часть операций Общества.

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
<b>Денежные средства в банках</b>					
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	3 496 998	4 819 335	4 909 508	Единоразово	Безналичная
<b>Дебиторская задолженность</b>					
Основное хозяйственное общество	2 412 279	1 777 903	1 753 848	Ежеквартально	Безналичная
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	511 181	566 486	402 420	Ежеквартально	Безналичная
<b>Кредиторская задолженность</b>					
Основное хозяйственное общество	5 337 386	5 500 067	4 199 033	Ежеквартально	Безналичная
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	1 521 771	2 079 968	1 010 261	Ежеквартально	Безналичная

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

	За 2024 год	За 2023 год
<b>Выручка</b>		
Основное хозяйственное общество – выручка за закладные	4 539 791	3 550 684
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – выручка за закладные	263 009	98 025
<b>Себестоимость</b>		
Основное хозяйственное общество – стоимость закладных	(142 233)	(163 496)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – стоимость закладных	(719 516)	(465 181)

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

Описание	За 2024 год	За 2023 год
Основное хозяйственное общество – услуги по предоставлению поручительства	(10 114 953)	(7 127 414)
Основное хозяйственное общество – расчеты по сделке процентного свопа	(5 263 801)	(5 640 806)
Основное хозяйственное общество – комиссия за сопровождение закладных	(495 959)	(392 287)
Основное хозяйственное общество – услуги по бухгалтерскому и налоговому сопровождению	(82 426)	(75 963)
Основное хозяйственное общество – услуги по выпуску облигаций	(5 850)	(7 072)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – услуги по обслуживанию закладных	(225 648)	(267 480)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – услуги по управлению	(82 426)	(75 963)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – услуги по выпуску облигаций	(800)	(445)

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

<b>Наименование показателя</b>	<b>За 2024 год</b>	<b>За 2023 год</b>
<b>Поступление денежных средств от связанных сторон (текущие операции)</b>		
Основное хозяйственное общество - поступление по выкупу закладных	4 538 714	3 574 061
Основное хозяйственное общество - поступление от возмещения имущественных потерь	225 030	60 644
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - поступление от поставщиков закладных по выпуску облигаций	3 943 622	40 013 587
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - получение процентов по МНО и расчетным счетам	644 704	406 767
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - поступление по выкупу закладных	258 546	172 843
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - поступление от возмещения имущественных потерь	1 077	-
<b>Направление денежных средств связанным сторонам (текущие операции)</b>		
Основное хозяйственное общество - комиссии за поручительства	(10 715 366)	(7 385 835)
Основное хозяйственное общество - комиссия за сопровождение закладных	(578 447)	(419 220)
Основное хозяйственное общество - услуги по бухгалтерскому и налоговому сопровождению	(81 592)	(76 497)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - за полученные услуги	(255 914)	(460)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - за предоставленные услуги	(81 532)	(74 891)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - комиссии банка за расчетно-кассовое обслуживание	(880)	(1 298)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - комиссии за оказанные услуги	(441)	(340 866)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - расчеты с поставщиками за приобретение закладных	88	(33 998 057)
<b>Поступление денежных средств от связанных сторон (финансовые операции)</b>		
Основное хозяйственное общество - по сделке своп	20 108 316	12 585 555
<b>Направление денежных средств связанным сторонам (финансовые операции)</b>		
Основное хозяйственное общество - по сделке своп	(17 121 867)	(12 161 458)

В 2024, 2023 и 2022 годах Общество не выплачивало никаких вознаграждений членам органов управления.

Резерв по дебиторской задолженности связанных сторон на 31 декабря 2024, на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 годов не создавался.

Дебиторская задолженность связанных сторон в 2024, 2023 и 2022 годах не списывалась.

Общество не участвовало в совместной деятельности в течение 2024, 2023 и 2022 годов.

#### **4. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ**

##### **Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества**

##### **Условия ведения деятельности Общества**

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

## **Макроэкономика**

По итогам 2024 года российская экономика, по данным Росстата, выросла на 4,1%. Поддержку экономике оказал внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. Инвестиции в основной капитал за январь – сентябрь 2024 года выросли на 8,6% к аналогичному периоду 2023 года. Потребительская активность (суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению) по итогам 2024 года выросла на 6,4%. Потребление поддерживалось ростом зарплат (+17,8% в номинальном выражении и +8,7% в реальном в январе – ноябре 2024 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (в среднем 2,5% в 2024 году).

В условиях роста внутреннего спроса инфляция по итогам 2024 года составила 9,5%, оставаясь выше целевого уровня Банка России. С учетом сохраняющихся проинфляционных рисков Банк России с июля перешел к ужесточению денежно-кредитной политики. За год ключевая ставка выросла с 16 до 21% – максимальный уровень за весь период таргетирования инфляции. На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: так, доходность 5-летних ОФЗ с начала 2024 года выросла на 4,7 п.п. до 16,5% на 31 декабря 2024.

По итогам 2024 года, по данным Банка России, банки выдали 1 303,0 тыс. ипотечных кредитов (-36,0% к 2023 году) на 4 888,3 млрд рублей (-37,2%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 472,1 тысяч кредитов (-31,0%) на 2 474,4 млрд рублей (-26,7%). Сдерживающее влияние на выдачу ипотеки оказали высокие рыночные ставки и завершение «Льготной ипотеки» в июле 2024 года. В то же время рынок поддержали остальные программы льготной ипотеки («Семейная», «Дальневосточная и Арктическая», «IT-ипотека»), ставки по которым не превышали 6%, а также высокий рост доходов населения и распространение ипотечных программ от застройщиков.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – декабре 2024 года оставалась низкой (6,2%, +0,3 п.п. к январю – декабрю 2023 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье (преимущественно рыночный сегмент) увеличилась до 11,5% (+1,4 п.п.) в условиях повышения ключевой ставки Банка России, но оставалась существенно ниже рыночных ставок предложения (29% на конец декабря 2024 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что связано в том числе с распространением банковских программ по снижению ипотечной ставки за комиссию.

## **Налогообложение**

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

По мнению Общества, по состоянию на 31 декабря 2024 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 декабря 2024 года не был создан руководством ввиду несущественности его размера.

## 5. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОЛУЧЕННЫЕ

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

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

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

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

Данные о полученных обеспечениях по состоянию на 31 декабря 2022 года, отраженных в забалансовом учете Общества, представлены ниже:

Тип обеспечения	Стоимость обеспечения активов Общества	Договорная стоимость залоговых	Права и возможности использования предмета залога Обществом	Дата первого кредитного договора	Наиболее поздняя из возможных дата погашения задолженности по залоговым
Залог в виде недвижимости	2 467 324 515	1 037 659 454	Предмет залога остается в распоряжении залогодателя	22 августа 2001 г.	28 июня 2051 г.

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

В соответствии с соглашениями, заключенными между Обществом и материнской компанией в рамках выпусков облигационных займов, при наступлении факта дефолта по залоговым, составляющим ипотечное покрытие (наличия просроченных платежей на срок свыше 90 календарных дней), материнская компания обязуется произвести выкуп таких залоговых для обеспечения безрискового статуса ипотечного покрытия.

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

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

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

Срок действия поручительства:

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

На 31 декабря 2024 года сумма поручительства оценивается в 1 761 581 398 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года – 1 497 637 936 тысяч рублей, на 31 декабря 2022 года – 1 075 430 547 тысяч рублей).

## **6. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

27 января 2025 года Общество, в рамках сделок секьюритизации закладных, выпустило облигации номинальной стоимостью 63 453 691 тысяч рублей и переменной ставкой, облигации номинальной стоимостью 1 998 949 тысяч рублей и фиксированной ставкой 9,6%, обеспеченные закладными и поручительством материнской компании.

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

## **7. 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.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **1. *Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество***

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

### **2. *Механизм управления рисками***

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

Информация об указанных рисках приводится ниже.

### **3. *Финансовые риски***

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

### **3.1 Рыночный риск**

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

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

#### Процентный риск

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

Подверженность Общества процентному риску незначительна в связи с тем, что параметры финансовых обязательств (ставки, срочность, риск досрочного погашения) соответствуют параметрам финансовых активов, либо захеджированы с помощью сделок процентный своп.

### **3.2 Кредитный риск**

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

#### Подверженность кредитному риску

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

	<b>2024</b>	<b>доля</b>	<b>2023</b>	<b>доля</b>	<b>2022</b>	<b>доля</b>
Долгосрочные финансовые вложения	1 616 955 202	90,40%	1 376 272 685	90,87%	928 835 246	85,4%
Краткосрочные финансовые вложения	100 143 473	5,60%	81 752 470	5,40%	108 929 926	10,0%
Дебиторская задолженность	16 702 432	0,94%	13 669 625	0,90%	11 242 652	1,0%
Денежные средства и их эквиваленты	54 805 639	3,06%	42 849 171	2,83%	38 370 030	3,6%
<b>Итого</b>	<b>1 788 606 746</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 514 543 951</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 087 377 854</b>	<b>100,0%</b>

#### Финансовые вложения

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

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

Резерв под обесценение приобретенных закладных по состоянию на 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года не создавался.

#### Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2024 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью несущественна, поскольку сумма дебиторской задолженности низкая (0,9% от валюты баланса Общества).

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

#### Денежные средства и денежные эквиваленты

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

#### **3.3 Риск ликвидности**

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

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

Финансовые обязательства Общества в основном состоят из выпущенных ипотечных облигаций. Так как потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам, выпущенные облигации погашаются пропорционально погашению закладных, соответственно риск ликвидности минимален.

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

На 31 декабря 2024 года				
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	54 805 639	116 993 314	1 617 796 042	1 789 594 995
Обязательства	-	137 201 653	1 652 391 847	1 789 593 500
<b>Чистая позиция</b>	<b>54 805 639</b>	<b>(20 208 339)</b>	<b>(34 595 805)</b>	<b>1 495</b>
<b>Накопленная позиция</b>	<b>54 805 639</b>	<b>34 597 300</b>	<b>1 495</b>	<b>1 495</b>
На 31 декабря 2023 г.				
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	42 849 171	95 615 058	1 377 249 985	1 515 714 214
Обязательства	-	105 724 184	1 410 023 351	1 515 747 535
<b>Чистая позиция</b>	<b>42 849 171</b>	<b>(10 109 126)</b>	<b>(32 773 366)</b>	<b>(33 321)</b>
<b>Накопленная позиция</b>	<b>42 849 171</b>	<b>32 740 045</b>	<b>(33 321)</b>	<b>(33 321)</b>
На 31 декабря 2022 г.				
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	38 370 030	120 381 382	930 055 555	1 088 806 967
Обязательства	-	125 803 097	963 024 585	1 088 827 682
<b>Чистая позиция</b>	<b>38 370 030</b>	<b>(5 421 715)</b>	<b>(32 969 030)</b>	<b>(20 715)</b>
<b>Накопленная позиция</b>	<b>38 370 030</b>	<b>32 948 315</b>	<b>(20 715)</b>	<b>(20 715)</b>

#### **4. Нефинансовые риски**

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

##### **4.1. Операционный риск**

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

В целях выявления и оценки операционных рисков осуществляется:

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

Одним из подвидов операционного риска является правовой риск. Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Общества и/или связанным с применением Закона № 152-ФЗ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, в целом, не сформирована. В период деятельности Общества судебные споры по указанным выше вопросам отсутствовали. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. В том числе, например, принят закон, предусматривающий требования к договорам долевого участия в строительстве для включения прав по таким договорам в ипотечное покрытие; закон, предусматривающий упрощение и сокращение сроков процедуры эмиссии долговых и иных эмиссионных ценных бумаг (в том числе путем отмены процедуры утверждения уполномоченным органом эмитента решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг и возможностью передать право подписи решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг уполномоченному должностному лицу эмитента), а также оптимизацию требований к раскрытию информации эмитентами ценных бумаг; изменениями в ноябре 2017 года: из Закона № 152-ФЗ были исключены положения об обязательной передаче функций ведения бухгалтерского учета ипотечного агента специализированной организации. По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительно малого опыта российской судебной системы существует риск того, что российские суды не воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности.

#### **4.2. Риски устойчивого развития**

Общество входит в одну группу лиц, образуемую материнской компанией (далее – Группа), управление рисками устойчивого развития осуществляется путем их интеграции в общую систему управления рисками Группы. В рамках процедуры идентификации значимых рисков деятельности Группы на 2024-2025 годы риски устойчивого развития остались включенными в группу прочих рисков как потенциально значимые риски.

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

- 1) Физические климатические риски — риски, связанные с опасными природными явлениями, возникающими вследствие изменения климата. Физические климатические риски подразделяются на экстренные риски (acute risk), связанные с внезапными событиями, и систематические риски (chronic risk), связанные с долгосрочными изменениями климатических характеристик и условий.
- 2) Переходные климатические риски — риски, связанные с переходом к экономике с низким уровнем выбросов парниковых газов, в том числе с мерами, предпринимаемыми правительствами и органами регулирования, направленными на предотвращение климатических изменений и адаптацию к изменению климата.
- 3) Экологические риски — риски, связанные с последствиями деградации окружающей среды в результате негативного воздействия экономической деятельности, чрезвычайных ситуаций природного (землетрясения, извержения вулканов, оползни и сели и т.п.) и техногенного характера (взрывы, пожары, аварии с выбросом экологически опасных веществ и т.п.).
- 4) Социальные риски — риски, связанные с влиянием последствий нарушения прав человека или действий, наносящих ущерб интересам человека. К числу возможных риск-событий относятся дискrimинация, несоблюдение трудового или пенсионного законодательства, рабские условия труда, нарушение прав коренных малочисленных народов, причинение вреда объектам исторического и культурного наследия и другие.
- 5) Риски корпоративного управления - риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба в результате несоблюдения прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных лиц, ошибок в организации деятельности органов управления материнской компании, несоблюдения требований к раскрытию информации.

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

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

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

Е.А. Малука

11 марта 2025 года