

## ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ФИНАНСОВОЕ ОБЩЕСТВО «ИНВЕСТ РАЗВИТИЕ»»

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ФИНАНСОВОЕ ОБЩЕСТВО «ИНВЕСТ РАЗВИТИЕ»» (далее - «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 24.03.2021 г. Основной государственный регистрационный номер - 1217700133419, ИНН/КПП: 9731077213/773101001.

Юридический адрес Общества: 121596, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Можайский, ул Горбунова, дом 2, строение 3, этаж 8, ПОМЕЩ. II, КОМ. 38Д, ОФИС 189А  
Общество является специализированным финансовым обществом, созданным в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» Общество не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг».

Органы управления и контроля Общества:

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Решения Единственного Учредителя Общества № 1 от 17 марта 2021 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация ООО «Управление Активами», ОГРН 1207700339550. С ООО «Управление Активами» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 24 марта 2021 г.

Банк России 22 октября 2020 года включил ООО «Управление Активами» в Реестр управляющих компаний специализированных обществ.

Членом исполнительного и контрольного органа управляющей компании - ООО «Управление Активами» является директор Аблова Елена Николаевна.

Согласно п.15 ст.15.2 Закона о РЦБ в специализированном финансовом обществе не предусматривается избрание Ревизора, ревизионной комиссии, а так же иных органов по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью.

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Решения Единственного Учредителя Общества № 1 от 17 марта 2021г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета является Бухгалтерская организация ООО «БИС». С ООО «БИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 24 марта 2021 г.

Членами специализированной организации - ООО «БИС» являются генеральный директор Манина Анна Александровна.

В соответствии с Уставом исключительными целями и предметом деятельности Общества являются:

1.1.1 приобретение и отчуждение (в том числе с отсрочкой или рассрочкой платежа) любых денежных требований, ценных бумаг, иностранных финансовых инструментов, не квалифицированных в качестве ценных бумаг, в том числе по кредитным договорам и договорам займа, прав в отношении любого обеспечения исполнения обязательств, предоставленного в отношении приобретаемых денежных требований;

1.1.2 приобретение и отчуждение (в том числе с отсрочкой или рассрочкой платежа) любого имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями, ценными бумагами, иностранными финансовыми инструментами, не квалифицированных в качестве ценных бумаг;

1.1.3 приобретение движимого и недвижимого имущества в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе путем оставления за собой в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного денежного требования, и отчуждение такого имущества;

1.1.4 получение в качестве кредитора по денежным требованиям страховых выплат по заключенным в связи с такими денежными требованиями договорам страхования, а также выплат от лиц, предоставивших обеспечение по денежным требованиям, принадлежащим Обществу;

1.1.5 эмиссия облигаций, обеспеченных залогом денежных требований и иного имущества;

1.1.6 исполнение обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества, выпущенным Обществом;

1.1.7 обслуживание денежных требований (в том числе, по кредитам (займам)) и имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями, включая получение исполнения от должников по денежным требованиям;

1.1.8 получение денежных средств в процессе осуществления предмета деятельности Общества, в том числе в виде:

(i) процентов по банковским счетам, на которых находятся денежные средства, полученные в результате владения, распоряжения и управления имуществом, принадлежащим Обществу; процентов по банковским счетам, полученным от размещенных на указанных счетах (в том числе, в виде депозитов) денежных средств, используемых для формирования (поддержания размера) резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных настоящим Уставом;

(ii) сумм страхового возмещения, полученных в рамках сделок (соглашений), указанных в п. 3.1.11 настоящего Устава;

(iii) сумм от обращения взыскания на предмет залога, являющегося обеспечением по обязательствам, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

(iv) иных сумм, которые Общество может получить в результате выпуска, размещения, последующего обращения и погашения Облигаций Общества.

1.1.9 привлечение кредитов (займов) от юридических лиц, в том числе путем выпуска и размещения облигаций, в целях обеспечения осуществления предмета деятельности Общества, в том числе, в связи с:

(i) приобретением денежных требований и (или) имущества, связанного с денежными требованиями;

(ii) поддержанием платежеспособности Общества, в том числе путем формирования (поддержания размера) резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных настоящим Уставом;

(iii) исполнением обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества; и/или

(iv) оплатой расходов, связанных с подготовкой и размещением выпусков облигаций, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества, обеспечением текущей деятельности Общества.

1.1.10 заключение сделок по предоставлению обеспечения по обязательствам Общества;

1.1.11 заключение сделок по страхованию имущественных интересов Общества;

1.1.12 заключение сделок по хеджированию валютных и процентных рисков, связанных с исполнением обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества;

1.1.13 другие, не запрещенные законодательством Российской Федерации, виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества, а также обеспечения деятельности Общества как специализированного финансового общества, в том числе, направление уведомлений о залоге имущества, заключение и исполнение любых соглашений, связанных с принятием Обществом рисков, соглашений в связи с предоставлением третьими лицами обеспечения по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества, соглашений с профессиональными участниками рынка ценных бумаг, представителями владельцев облигаций, сервисными агентами, расчетными агентами, банками (договоры счетов) и рейтинговыми агентствами (в целях присвоения рейтинга облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и (или) залогом иного имущества), информационными агентствами, договоров на оказание консультационных услуг (в том числе по предоставлению юридических, налоговых и финансовых консультаций), услуг по управлению, аудиту, ведению бухгалтерского учета и других услуг.

Устав не устанавливает дополнительных по отношению к предусмотренным Законом о рынке ценных бумаг ограничений предмета и (или) видов деятельности, которые может осуществлять Общество.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## **2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы

организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов). В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений. Фактическими затратами на приобретение прав требования признается сумма, уплаченная по договору продавцу прав требования, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по правам требования, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи прав требования. Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Суммы, поступающие в погашение прав требования, по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по праву требования и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Общества в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость права требования подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета прав требования отражает экономическую суть проводимых операций. При получении платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по правам требования. Таким образом, полученные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по праву требования, частично уменьшают сумму задолженности по праву требования. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по правам требования, производится ежемесячно.

Эмиссия выпусков облигаций рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Размещенные облигации отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008.

Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно,

уплату процентов - ежеквартально или ежемесячно в соответствии с условиями выпуска облигаций. Начисление купонного дохода производится в соответствии с проспектом эмиссии ценных бумаг.

Аналитический учет долгосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том учетном периоде, к которому они относятся.

Обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится. Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 "Прочие доходы и расходы" организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

### **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и другими соответствующими нормативными актами.

**Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:**

#### Раздел I Внеоборотные активы

3.1. По строке 1170 «Финансовые вложения»:

по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыт остаток долгосрочной части выданных займов в размере 30 000 тыс. рублей

## Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта сумма 11845 тыс. руб

3.3. По строке **1240** «финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта сумма 35 406 тыс. руб

3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта сумма – денежные средства на расчетных счетах- 512 тыс. руб.

## Раздел III. Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на и 31.12.2025 г. раскрыт уставный капитал Общества в размере 70 000 тыс. руб.

По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2025 г. отражена нераспределённая прибыль Общества в размере 8 127 тыс. руб.

### **Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:**

3.6. По строке **2320** «Проценты к получению» раскрыта сумма за 2025 г. в размере 6 265 тыс. руб.

3.7. По строке **2340** «Прочие доходы» раскрыта сумма за 2025 г. в размере 40 135 тыс. руб.

3.8. По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2025 г. в размере 37 883 тыс. руб.

3.9. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2025 г. . отражена прибыль в размере 3488 тыс. руб.

3.10. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2025 г. отражена прибыль в размере 3488 тыс. руб.

## **4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «Управление Активами». С ООО «Управление Активами» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 24.03.2021 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «БИС». С ООО «БИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 24.03.2021

Иных операций со связанными сторонами за 2022 г. Общество не осуществляло.

## 5. РИСКИ

### *Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.*

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

### *Финансовые и рыночные риски.*

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

### *Правовые риски.*

Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом рассмотрены в российских судах. 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. Закон об ипотечных ценных бумагах применяется на практике около шести лет. С 1 июля 2014 года также вступили в силу федеральные законы (Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"), создающих правовую базу для секьюритизации различных активов на российском рынке помимо ипотечных кредитов.

С 10 января 2016 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», согласно которым, в том числе, уточнены основания замены требований, составляющих ипотечное покрытие; предусмотрено, что замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, допускается только после государственной регистрации отчета или представления в Банк России уведомления об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а в случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, - только после государственной регистрации отчета или представления в Банк России уведомления об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием первой очереди.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики нет уверенности в том, что российские суды воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности.

Генеральный директор ООО «Управление активами», осуществляющего функции  
единоличного исполнительного органа ООО «СФО «Инвест.Развитие»» на основании Решения  
единственного учредителя от 17.03.2021 года и договора передачи полномочий единоличного  
исполнительного органа от 24.03.2021 года



/Е.Н.Аблова

22.03.2025