

## ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025г.  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ФИНАНСОВОЕ ОБЩЕСТВО «ПЕРСПЕКТИВА»»

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество ПЕРСПЕКТИВА (далее - «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 29.10.2020 г.

Основной государственный регистрационный номер -1207700406430,  
ИНН/КПП: 9724026480/ 772601001.

Юридический адрес 117208, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, ул Чертановская, д. 7А, помещ. 26П

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 23 октября 2020 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 29 октября 2020 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 генеральный 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 «09» ноября 2020 г. 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 «10» ноября 2020 г.

Членами специализированной организации - ООО «БИС» являются генеральный директор Зайцева Ксения Игоревна.

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

- 1.1.1. приобретение денежных требований (в том числе удостоверенных ценными бумагами (закладными, облигациями и другими), включая права, которые возникнут в будущем из существующих или из будущих обязательств;
- 1.1.2. приобретение иного имущества, связанного с денежными требованиями;
- 1.1.3. уступка денежных требований, отчуждение иного имущества, связанного с денежными требованиями и иные сделки по распоряжению денежными требованиями и иным имуществом, связанным с денежными требованиями,
- 1.1.4. эмиссия облигаций, обеспеченных залогом денежных требований, а также, если это не противоречит законодательству Российской Федерации, залогом иного имущества;
- 1.1.5. исполнение обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований, выпущенным Обществом, а также приобретение таких облигаций с возможностью дальнейшего обращения;
- 1.1.6. обслуживание денежных требований и (или) иного имущества, связанного с денежными требованиями, которые могут быть включены в состав залогового обеспечения облигаций, выпущенных Обществом;
- 1.1.7. получение денежных средств в процессе осуществления Предмета Деятельности Общества как специализированного финансового общества, в том числе в виде:
  - (i) процентов по банковским счетам, на которых находятся денежные средства Общества;
  - (ii) сумм от обращения взыскания на залоговое обеспечение облигаций, выпущенных Обществом, оставшихся после расчетов с кредиторами.
- 1.1.8. привлечение кредитов (займов), получение иного финансирования (в том числе получение вкладов в имущество от участников Общества, а также получение целевой безвозмездной финансовой помощи от участников Общества);
- 1.1.9. заключение договоров банковского счета и (или) вклада, включая договоры залогового счета, номинального счета, счета эскроу, получение процентов по таким договорам;
- 1.1.10. страхование имущества, риска ответственности либо риска убытков как в свою пользу, так и в пользу третьих лиц, а также получение страхового возмещения по договорам имущественного страхования;
- 1.1.11. заключение договоров о предоставлении третьими лицами поручительства по денежным требованиям, приобретенным Обществом и/ или по обязательствам

Общества по выпущенным им облигациям, уплата комиссий за предоставление такого поручительства;

1.1.12. заключение иных сделок, необходимых для достижения Целей и реализации Предмета Деятельности Общества (в том числе, но не ограничиваясь, договоры с лицами, представляющими услуги управляющей организации, услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета, и исполнение соглашений с профессиональными участниками рынка ценных бумаг (включая депозитария, организатора торгов, брокера), сервисными агентами, расчетными агентами, платежными агентами, кредитными организациями, банками (договоры банковского счета) и рейтинговыми агентствами в целях присвоения рейтинга облигациям с залоговым обеспечением, размещенным или размещаемым Обществом, информационными агентствами, страховыми компаниями, договоров о предоставлении поручительства по обязательствам Общества, договоров об оказании информационных услуг с бюро кредитных историй), договоров с представителями владельцев облигаций, договоров на оказание консультационных услуг (в том числе по предоставлению юридических, налоговых и финансовых консультаций), услуг по аудиту<sup>1</sup> и других услуг, в том числе получение сумм неустоек и возмещения убытков по всем сделкам, заключенным в процессе осуществления Предмета Деятельности Общества);

1.1.13. создание резервных и иные фондов в порядке и в размерах, предусмотренных соответствующими решениями Общего собрания участников Общества;

1.1.14. осуществление иных действий, непосредственно связанных и (или) необходимых для достижения Цели и осуществления Предмета Деятельности Общества, а также действий, обусловленных требованиями законодательства РФ.

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 договору 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.

Поступления и возвраты денежных средств по правам требования в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

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 в размере 2 748 тыс. рублей, см. таблицу №3, в том числе права требования в сумме 2 748 тыс. рублей,

#### Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта сумма 619 тыс. руб. см. таблицу № 5,1

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта сумма – 20 941 руб., в том числе денежные средства на расчетных счетах- 4 898 тыс. руб. депозит в сумме 16 043 тыс. рублей .

3.3.

### Раздел III. Капитал и резервы

3.4. По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на и 31.12.2025 г. раскрыт уставный капитал Общества в размере 30 тыс. руб.

По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2025 г. отражена нераспределённая прибыль Общества в размере 20 173 тыс. руб.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2025 г. отражена задолженность общества по долгосрочным займам в размере 4 106 тыс. руб.

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

3.5. По строке **2320** «Проценты к получению» раскрыта сумма за 2025 г. в размере 2 143 тыс. руб. начисленные проценты по кредитным договорам в рамках уставной деятельности.

3.6. По строке **2340** «Прочие доходы» раскрыта сумма за 2025 г. в размере 1 910 тыс. руб. от погашения прав требования по кредитным договорам в рамках уставной деятельности.

3.7. По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2025 г. в размере 3 812 тыс. руб.

3.8. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2025 г. . отражена прибыль в размере 241 тыс. руб.

3.9. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2025 г. отражена прибыль в размере 241 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 29.10.2020 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 10.11.2020

Иных операций со связанными сторонами за 2025 г. Общество не осуществляло.

### **5. РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ РАЗМЕЩАЕМЫХ (РАЗМЕЩЕННЫХ) ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ**

Политика Эмитента в области управления рисками предполагает постоянный

мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Эмитента.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.

Эмитент не является кредитной организацией.

*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.

*Региональные риски.*

Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

Московский регион - регион местонахождения Эмитента - характеризуется как наиболее экономически развитый в России, который в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям. Регион характеризуется хорошим транспортным сообщением.

Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли. Эмитент является специализированным обществом, созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска облигаций. Обязательства Эмитента по выпускаемым им облигациям будут обеспечены залогом имущества, состоящего, в том числе, из прав требования) по ипотечным кредитам и денежных средств. Таким образом, Эмитент оценивает репутационные риски, связанные с его текущей деятельностью или финансовым состоянием, как отсутствующие.

Генеральный директор ООО «Управление активами», осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ООО «СФО «ПЕРСПЕКТИВА»» на основании Решения

единственного учредителя от 23.10.2020 года и договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 29.10.2020 года

  
/Е.Н.Аблова 30.03.2026

