

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31 Декабря 2025 г. и отчету о финансовых результатах за период 2025 год.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент РТБ-1» (далее также – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 15 мая 2024 года Основной государственный регистрационный номер – 1247700370026. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 9703181501 КПП 770301001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125375, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Большой Гнезниковский переулок, д. 1, стр. 2.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Общество не имеет штата сотрудников.

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

Согласно Решения №1 единственного учредителя от 08.05.2024г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице АКРА РМ (ООО). С АКРА РМ (ООО) заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 15.05.2024 г.

Согласно Решения №1 единственного учредителя от 08.05.2024г. функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества переданы АКРА РМ (ООО). С АКРА РМ (ООО) заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 15.05.2024 г.

Единоличным исполнительным органом АКРА РМ (ООО) является генеральный директор – Мухин Алексей Сергеевич. Иные исполнительные органы и контрольные органы в АКРА РМ (ООО) отсутствуют.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент РТБ-1» является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), созданным в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 года (с изменениями и дополнениями) (далее – «Закон об ООО»), Федеральным законом № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» от 22 апреля 1996 года (с изменениями и дополнениями) (далее - «Закон о рынке ценных бумаг») и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с Уставом, исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, и которому предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

В соответствии со статьей 251 пунктом 1 подпунктом 29 НК РФ доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Обществом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.

Учредителю, Фонду содействия развитию системы кредитования «Базис-11» (ИНН 9705158890, ОГРН 1217700400257), созданному в соответствии с законодательством Российской Федерации, принадлежит 100 % доли в уставном капитале.

На дату составления отчетности уставной капитал полностью оплачен в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ 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 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

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.

Активы и обязательства Общества относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Проценты отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются единовременно в периоде, к которому относятся (п.6 ПБУ 15/2008).

Для целей определения уровня существенности информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Обществом установлено:

1. Для раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности существенным признается показатель бухгалтерского учета, если его сумма более 5% от валюты баланса;
2. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской (финансовой) отчетности изменится более чем на 5%. Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

В соответствии с п. 37,38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), при наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного финансового вложения. Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

По итогам 2025 года финансовые вложения отсутствуют, резерв под обесценение не создавался.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается 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.

По итогам 2025 года резерв по сомнительным долгам не создавался.

Информация по сегментам

В Обществе не выделены отдельные сегменты по ПБУ 12/2010, так как Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ и единственное направление деятельности, согласно Уставу и Закону о рынке ценных бумаг, - приобретение имущественных прав требовать исполнения от должников уплаты денежных средств (далее также - денежные требования) по кредитным договорам, договорам займа и (или) иным обязательствам, включая права, которые возникнут в будущем из существующих или из будущих обязательств, приобретение иного имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом этих денежных требований.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2025 отражена сумма 1 328 тыс. руб., в том числе:

- По строке **12301** «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 31.12.2025 г. в размере 1 328 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 0 тыс. руб.) отражена задолженность поставщиков услуг, в разрезе следующих контрагентов:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
АКРА РМ (ООО)	0	4 163	2 848	1 315
ИНТЕРФАКС - ЦРКИ ООО	0	32	19	13
Итого	0	4 195	2 867	1 328

4.2 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2025 отражена сумма 141 тыс. руб., (на 31.12.2024г. - 0 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **12501** «Расчетные счета» по состоянию на 31.12.2025 г. в размере 141 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 0 тыс. руб.) отражена сумма остатка денежных средств на расчетном счете:

Расчетный счет	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025 г.
Расчетный счет в ПАО «Совкомбанк»	0	141

Пассивы баланса

4.3 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 10 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 10 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 0 тыс. руб.) отражен уставный капитал Общества.

4.4 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» отражен убыток Общества по состоянию на 31.12.2025г. в размере 7 169 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – убыток в размере 2 292 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 0 тыс. руб.).

4.5 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма 7 900 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 0 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **14101** «Долгосрочные кредиты» по состоянию на 31.12.2025г. в сумме 7 900 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 0 тыс. руб.) отражена сумма основного долга по кредитам АО «ТБАНК»:

Наименование договора	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
АО «ТБАНК»; КЛ №281/КЛ-25 от 29.04.2025г.	0	7 000	0	7 000
АО «ТБАНК»; КЛ №294/КЛ-25 от 15.10.2025г.	0	900	0	900
Итого:	0	7 900	0	7 900

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии КЛ №281/КЛ-25 от 29.04.2025г. – 15.06.2062г. включительно.

Неиспользованный остаток лимита по состоянию на 31.12.2025г. – 10 900 тыс. руб. Неиспользованный Заемщиком лимит Кредитной линии подлежит закрытию через 12 (Двенадцать) месяцев с даты заключения Договора.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии КЛ №294/КЛ-25 от 15.10.2025г. – 29.03.2061г. включительно.

Неиспользованный остаток лимита по состоянию на 31.12.2025г. – 9 100 тыс. руб. Неиспользованный Заемщиком лимит Кредитной линии подлежит закрытию в Дату полного погашения.

4.6 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма в размере 727 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 0 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 0 тыс. руб.) отражены краткосрочные обязательства Общества, в том числе:

- По строке **15101** «Проценты по долгосрочным займам» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма начисленных процентов к уплате по кредитам в сумме 727 тыс. руб. (31.12.2024г. – 0 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 0 тыс. руб.), в том числе:

Наименование договора	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
АО «ТБАНК»; КЛ №281/КЛ-25 от 29.04.2025г.	0	708	0	708
АО «ТБАНК»; КЛ №294/КЛ-25 от 15.10.2025г.	0	19	0	19
Итого:	0	727	0	727

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии КЛ №281/КЛ-25 от 29.04.2025г. – 15.06.2062г. включительно. Проценты будут погашены в момент возврата основного долга, согласно условиям договора.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии КЛ №294/КЛ-25 от 15.10.2025г. – 29.03.2061г. включительно. Проценты будут погашены в момент возврата основного долга, согласно условиям договора.

4.7 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма 1 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 2 282 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 0 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **15201** «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 31.12.2025г. в сумме 1 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 2 282 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 0 тыс. руб.) отражена задолженность перед поставщиками услуг, в разрезе следующих контрагентов:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
АКРА РМ (ООО)	2 268	3 778	6 046	0
АО "ДК РЕГИОН"	14	20	33	1
Итого:	2 282	3 798	6 079	1

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.8 По строке **2330** «Проценты к уплате»

- за 2025 г. отражена сумма процентов к уплате в размере 727 тыс. руб.;
- за 2024 г. значение отсутствует.

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период 2025 год, тыс. руб.	Сумма за период 2024 год, тыс. руб.
Проценты по кредиту	727	0
Итого	727	0

4.9 По строке **2350** «Прочие расходы»

- за 2025 г. отражена сумма расходов в размере 4 150 тыс. руб.;
- за 2024 г. отражена сумма расходов в размере 2 292 тыс. руб.

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период 2025 год, тыс. руб.	Сумма за период 2024 год, тыс. руб.
Расходы на управление и ведение	3 778	2 268

бухгалтерского и налогового учета		
Расходы на аудит	305	0
Расходы на нотариальные услуги	14	0
Расходы на услуги депозитария	20	14
Расходы на раскрытие информации	19	0
Расходы на услуги биржи	5	0
Расходы на услуги банков	6	10
Расходы на право использования программы для ЭВМ «Контур.Диалок»	3	0
Итого:	4 150	2 292

4.10 По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»

-за 2025 г. убыток составляет 4 877 тыс. руб.;

-за 2024 г. убыток составляет 2 292 тыс. руб.

4.11 По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)»

-за 2025 г. убыток составляет 4 877 тыс. руб.;

-за 2024 г. убыток составляет 2 292 тыс. руб.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» равна сумме, отраженной в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)».

4.12 По строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода»

-за 2025 г. убыток составляет 4 877 тыс. руб.;

-за 2024 г. убыток составляет 2 292 тыс. руб.

Сумма, отраженная по строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода», равна сумме, отраженной в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)».

ПБУ 18/02

В связи с тем, что доходы Общества связаны с осуществлением уставной деятельности и не облагаются налогом на прибыль в соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29), в бухгалтерской отчетности налог на прибыль равен нулю, отложенный налог на прибыль также равен нулю, временные разницы не возникают, соответственно не формируются отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице АКРА РМ (ООО). С АКРА РМ (ООО) заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 15.05.2024 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является АКРА РМ (ООО). С АКРА РМ (ООО) заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 15.05.2024 г.

В структуре Общества отсутствуют бенефициарные владельцы - физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют, имеют преобладающее участие более 25 процентов в уставном капитале Общества, либо имеют возможность контролировать действия Общества.

Единственным участником Общества является Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-11» (ИНН 9705158890, ОГРН 1217700400257) (далее – Фонд), созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации, которому принадлежит 100 % доли в уставном капитале.

В свою очередь, фонды, в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- 1) не имеют членства (ч. 1 ст. 123.17 ГК РФ, ч. 1 ст. 7 ФЗ «О некоммерческих организациях»);
- 2) учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей (ч. 1 ст. 123.18 ГК РФ, ч. 1 ст. 7 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

Единоличным исполнительным органом Фонда содействия развитию системы кредитования «Базис-11» является его Председатель Фонда. В соответствии с п. 6.17.10 Устава Фонда Председатель Фонда наделен полномочиями по голосованию от имени Фонда на общих собраниях участников Общества.

За 2025г. Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2025 г. (тыс. руб., в том числе НДС)	Задолженность на 31.12.2025г. (тыс. руб., в том числе НДС))	Срок погашения задолженности на 31.12.2025г. (мес.)	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
АКРА РМ (ООО)	Является единоличным исполнительным органом	Услуги	3 778	1 315 (Дебиторская) 0 (Кредиторская)	3 мес. (Дебиторская) 0 (Кредиторская)	Нет

За 2024 год Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг 2024 г. (тыс. руб., в том числе НДС)	Задолженность на 31.12.2024г. (тыс. руб., в том числе НДС))	Срок погашения задолженности на 31.12.2024г. (мес.)	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Фонд «Базис-11»	является единственным участником	Внесение уставного капитала	10	0	-	Нет
АКРА РМ (ООО)	является единоличным исполнительным органом	Услуги	2 268	2 268 (Кредиторская) 0 (Дебиторская)	4 мес. (Кредиторская) 0 мес. (Дебиторская)	Нет

6. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВЫХ РИСКАХ ОБЩЕСТВА

Цели и виды деятельности Общества ограничены его уставом, в связи с чем Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением деятельности, прямо предусмотренной п. 3.1 устава Общества.

Кредитный риск.

В силу того, что у Общества отсутствуют кредитные обязательства, данный риск отсутствует.

Изменения процентных ставок.

У Общества отсутствуют риски, связанные с изменениями процентных ставок.

Валютный риск.

У Общества отсутствуют обязательства в валюте, и в этой связи риски отсутствуют.

Влияние инфляции.

Изменение инфляционных показателей не может, по мнению Общества, непосредственно оказать существенное влияние на исполнение Обществом своих обязательств.

Существует риск возможного изменения цен на используемые Обществом услуги сторонних организаций. Общество расценивает данный риск как несущественный.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

В 2025 году на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В тоже время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Оценки и суждения руководства.

Суждения и оценки, осуществленные руководством Общества в процессе применения учетной политики, соответствуют суждениям, описанным в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События и факты хозяйственной деятельности Общества после отчетной даты, которые было бы необходимо раскрыть в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

Иная информация о фактах хозяйственной деятельности, которая оказала или могла оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствует.

8. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение последующих 12 месяцев и далее. У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению его деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения или неопределенность в его способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации ООО «ИА РТБ-1»

_____ / (_____)

Дата: 31 марта 2026г.