ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность за январь - сентябрь 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»

г. Москва

Содержание **Стр.**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за январь - сентябрь 2026 года:

Бухгалтерский баланс 3
Отчет о финансовых результатах 5
Отчет об изменениях капитала 6
Отчет о движении денежных средств 7
1. Общая информация 8
2. Основа подготовки отчетности 8
3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за январь – сентябрь 2026 года 9
3.1. Финансовые вложения 9
3.2. Дебиторская задолженность 10
3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты 10
3.4. Капитал 10
3.5. Заемные средства 11
3.6. Кредиторская задолженность 15
3.7. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности 15
3.8. Связанные стороны 16
4. Условные обязательства и условные активы 18
5. Информация по сегментам 19
6. Существенные аспекты учетной политики 19
7. Информация о событиях после отчетной даты 21

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2026 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»	по ОКПО	02354179
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7727290538
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10, помещение XI ком.177

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ
Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ
Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»	по ОКПО	02354179		
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
	АКТИВ			
	I. Внеоборотные активы			
	Нематериальные активы	1110	81	136
3.1	Финансовые вложения	1170	2 143 548 820	1 961 220 550
3.1	в том числе: закладные	1171	2 143 548 820	1 961 220 550
	Прочие внеоборотные активы	1190	622 425	700 010
	Итого по разделу I	**1100**	**2 144 171 326**	**1 961 920 696**
	II. Оборотные активы			
3.2	Дебиторская задолженность	1230	51 073 674	16 360 837
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	127 366 331	120 727 397
3.1	в том числе: закладные	1241	127 366 331	120 727 397
3.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70 392 349	73 217 714
	Прочие оборотные активы	1260	111 897	145 134
	Итого по разделу II	**1200**	**248 944 251**	**210 451 082**
	БАЛАНС	**1600**	**2 393 115 577**	**2 172 371 778**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
	ПАССИВ			
	III. Капитал			
3.4	Уставный капитал	1310	10	10
3.4	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	20 000	20 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 582)	(18 582)
	Итого по разделу III	**1300**	**1 428**	**1 428**
	IV. Долгосрочные обязательства			
3.5	Заемные средства	1410	2 187 389 193	2 006 198 118
	в том числе:			
3.5	облигационные займы	1411	2 187 389 193	2 006 198 118
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	7 957
	Итого по разделу IV	**1400**	**2 187 389 193**	**2 006 206 075**
	V. Краткосрочные обязательства			
3.5	Заемные средства	1510	130 350 798	123 653 178
	в том числе:			
3.5	облигационные займы	1511	130 350 798	123 653 178
3.6	Кредиторская задолженность	1520	75 365 889	42 501 232
	Доходы будущих периодов	1530	8 269	9 865
	Итого по разделу V	**1500**	**205 724 956**	**166 164 275**
	БАЛАНС	**1700**	**2 393 115 577**	**2 172 371 778**

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 03FF62BC00B3B4499F405BC99CCA796E5F
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**
Действителен: с 27.08.2026 до 27.11.2027

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

29 октября 2026 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»	по ОКПО	02354179	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.
3.7	Выручка	2110	227 900 650	191 906 562
3.7	Себестоимость продаж	2120	(211 145 639)	(178 172 660)
	Валовая прибыль (убыток)	**2100**	**16 755 011**	**13 733 902**
	Коммерческие расходы	2210	(40 114)	(46 461)
3.7	Управленческие расходы	2220	(16 710 228)	(13 685 243)
	Прибыль (убыток) от продаж	**2200**	**4 669**	**2 198**
	Прочие доходы	2340	554	2 248
	Прочие расходы	2350	(5 223)	(4 446)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	**2400**	**-**	**-**
	Совокупный финансовый результат	**2500**	**-**	**-**

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 03FF62BC00B3B4499F405BC99CCA796E5F
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**
Действителен: с 27.08.2026 до 27.11.2027

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

29 октября 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	710004		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»	по ОКПО	02354179	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2024 г.	**3100**	**10**	**20 000**	**(18 515)**	**1 495**
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	**3101**	**10**	**20 000**	**(18 515)**	**1 495**
	За январь - сентябрь 2025 г. Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	(67)	(67)
	в том числе: с изменением учетной политики		-	-	(67)	(67)
	На 30 сентября 2025 г.	**3250**	**10**	**20 000**	**(18 582)**	**1 428**
	На 31 декабря 2025 г.	**3200**	**10**	**20 000**	**(18 582)**	**1 428**
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	**3201**	**10**	**20 000**	**(18 582)**	**1 428**
	За январь - сентябрь 2026 г. Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-
	На 30 сентября 2026 г.	**3300**	**10**	**20 000**	**(18 582)**	**1 428**

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 03FF62BC00B3B4499F405BC99CCA796E5F
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**
Действителен: с 27.08.2026 до 27.11.2027

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

29 октября 2026 г.

Отчет о движении денежных средств
за январь - сентябрь 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»	по ОКПО	02354179	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	**4110**	**914 554 137**	**781 686 463**
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, платежей по закладным, включая получение субсидий	4111	458 283 581	394 677 765
	от поставщиков закладных	4114	454 860 400	386 261 291
	проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	4115	536 683	555 652
	прочие поступления	4119	873 473	191 755
	Платежи - всего	**4120**	**(920 489 823)**	**(763 700 702)**
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(16 570 135)	(13 600 746)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(186 174 822)	(154 582 779)
	расчеты с поставщиками закладных и держателями облигаций	4125	(717 688 577)	(595 486 696)
	прочие платежи	4129	(56 289)	(30 481)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	**4100**	**(5 935 686)**	**17 985 761**
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	**4210**	**-**	**-**
	Платежи - всего	**4220**	**-**	**-**
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	**4200**	**-**	**-**
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	**4310**	**11 861 991**	**11 809 980**
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4315	11 861 991	11 809 980
	Платежи - всего	**4320**	**(8 751 670)**	**(15 491 422)**
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4324	(8 751 670)	(15 491 422)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	**4300**	**3 110 321**	**(3 681 442)**
	Сальдо денежных потоков за период	**4400**	**(2 825 365)**	**14 304 319**
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	**4450**	**73 217 714**	**54 805 639**
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	**4500**	**70 392 349**	**69 109 958**

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 03FF62BC00B3B4499F405BC99CCA796E5F
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**
Действителен: с 27.08.2026 до 27.11.2027

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

29 октября 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за январь - сентябрь 2026 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Общество) за январь – сентябрь 2026 года, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Адрес Общества: 125009, г. Москва, улица Воздвиженка, дом. 10, пом. XI ком. 177.

Общество было образовано 04.05.2016 в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон № 152-ФЗ) (Свидетельство о государственной регистрации № 017799568 от 04.05.2016). Основной государственный регистрационный номер 1167746438881.

Учредителем и единственным участником общества является Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее - ПАО ДОМ.РФ, материнская компания. До 02.09.2025 - АО «ДОМ.РФ»).

По состоянию на 30.09.2026 Общество не имеет обособленных подразделений.

Деятельность ипотечного агента не направлена на получение прибыли. 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.

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 осуществляет управляющая организация.

Настоящая промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность была составлена и подписана генеральным директором управляющей организации 29.10.2026.

Величина выплаченного аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в январе - сентябре 2026 года составила 2 927 тыс. руб., в том числе НДС (в январе – сентябре 2025 года – 2 724 тыс. руб., в том числе НДС). Выплаченные (подлежащие выплате) этой же аудиторской организации вознаграждения за иные услуги, оказанные в 2026 и 2025 годах, отсутствуют.

2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ) и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации № 34н от 29.07.1998 года (далее – Приказ Минфина России № 34н) в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157 (далее – «ФСБУ 4/2023») , а также иными положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества была подготовлена в соответствии с тем же Законом № 402- ФЗ и стандартами.

Ведение бухгалтерского учета осуществлялось материнской компанией в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества.

Учетная политика сформирована согласно принципам, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина России от 06.10.2008 года № 106н (далее – ПБУ 1/2008).

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

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 ФСБУ 4/2023 промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним, включающих отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

В настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрывается информация об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду, в соответствии с подпунктом «а» пункта 56 ФСБУ 4/2023, а также в соответствии с пунктом 57 ФСБУ 4/2023 в настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрывается информация с учетом ее существенности.

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ЯНВАРЬ – СЕНТЯБРЬ 2026 ГОДА

3.1. Финансовые вложения

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

По состоянию на 30.09.2026 и 31.12.2025 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.

Движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений за январь - сентябрь 2026 года и за январь – сентябрь 2025 года представлено ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
			поступило	выбыло (погашено)	перекласси-фицировано	
Долгосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	**январь – сентябрь 2026 г.**	**1 961 220 550**	**435 907 062**	**(166 058 206)**	**(87 520 586)**	**2 143 548 820**
	январь – сентябрь 2025 г.	**1 616 955 202**	**362 783 371**	**(133 376 687)**	**(73 905 746)**	**1 772 456 140**
закладные	январь – сентябрь 2026 г.	1 961 220 550	435 907 062	(166 058 206)	(87 520 586)	2 143 548 820
	январь – сентябрь 2025 г.	1 616 955 202	362 783 371	(133 376 687)	(73 905 746)	1 772 456 140
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	**январь – сентябрь 2026 г.**	**120 727 397**	**15 956 088**	**(96 837 740)**	**87 520 586**	**127 366 331**
	январь – сентябрь 2025 г.	**100 143 473**	**21 655 391**	**(81 833 125)**	**73 905 746**	**113 871 485**
закладные	январь – сентябрь 2026 г.	120 727 397	15 956 088	(96 837 740)	87 520 586	127 366 331
	январь – сентябрь 2025 г.	100 143 473	21 655 391	(81 833 125)	73 905 746	113 871 485
Финансовых вложений - итого	**январь – сентябрь 2026 г.**	**2 081 947 947**	**451 863 150**	**(262 895 946)**	**-**	**2 270 915 151**
	январь – сентябрь 2025 г.	**1 717 098 675**	**384 438 762**	**(215 209 812)**	**-**	**1 886 327 625**

Погашение финансовых вложений по состоянию на 30.09.2026 сформировано преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 236 107 288 тыс. руб. и выбытия закладных в связи с реализацией на сумму 25 640 630 тыс. руб. (на 30.09.2025 - 196 477 478 тыс. руб. и 18 033 608 тыс. руб. соответственно).

3.2. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности за январь - сентябрь 2026 года и январь – сентябрь 2025 года представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	погашено	
Краткосрочная дебиторская задолженность –всего, в том числе:	**январь – сентябрь 2026 г.**	**16 360 837**	**621 424 653**	**(586 711 816)**	**51 073 674**
	январь – сентябрь 2025 г.	**16 702 432**	**513 251 066**	**(516 830 284)**	**13 123 214**
Задолженность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	январь – сентябрь 2026 г.	9 486 837	139 382 479	(139 565 669)	9 303 647
	январь – сентябрь 2025 г.	8 307 913	127 704 977	(127 850 417)	8 162 473
Задолженность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	январь – сентябрь 2026 г.	2 608 384	439 214 212	(433 319 947)	8 502 649
	январь – сентябрь 2025 г.	3 948 534	374 761 085	(376 752 406)	1 957 213
Авансы выданные	январь – сентябрь 2026 г.	2 399 529	11 464 618	(11 200 856)	2 663 291
	январь – сентябрь 2025 г.	2 508 920	9 666 954	(9 989 726)	2 186 148
Прочие дебиторы, в том числе:	январь – сентябрь 2026 г.	1 866 087	31 363 344	(2 625 344)	30 604 087
	январь – сентябрь 2025 г.	1 937 065	1 118 050	(2 237 735)	817 380
задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – сентябрь 2026 г.	1 374 697	-	(1 374 697)	-
	январь – сентябрь 2025 г.	1 793 778	-	(1 793 778)	-
прочие дебиторы	январь – сентябрь 2026 г.	491 390	31 307 720	(1 195 023)	30 604 087
	январь – сентябрь 2025 г.	143 231	1 089 234	(415 085)	817 380
Расчеты по налогам и сборам	январь – сентябрь 2026 г.	-	55 624	(55 624)	-
	январь – сентябрь 2025 г.	56	28 816	(28 872)	-

По состоянию на 30.09.2026 в составе прочих дебиторов отражена задолженность на сумму 30 180 601 тыс. руб. по выкупу ипотечных кредитов, которые будут секьюритизированы через выпуск облигаций.

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Наименование показателя	На 30.09.2026	На 31.12.2025
Денежные средства в рублях на счетах в банках	70 392 349	73 217 714
Итого	**70 392 349**	**73 217 714**

3.4. Капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его участника и на 30.09.2026 составляет 10 тыс. руб. (на 31.12.2025 - 10 тыс. руб.).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 30.09.2026 составляет 100% (на 31.12.2025 – 100%).

Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества состоит из финансовой помощи от материнской компании на 30.09.2026 в сумме 20 000 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 20 000 тыс. руб.).

Финансовая помощь была предоставлена на осуществление уставной деятельности на цели оплаты расходов по организации деятельности ипотечного агента в качестве эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

3.5. Заемные средства

По состоянию на 30.09.2026 Общество имеет долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде облигационных займов в рублях.

Заемные средства включали:

Наименование показателя	На 30.09.2026		На 31.12.2025	
	краткосрочные	долгосрочные	краткосрочные	долгосрочные
облигационные займы	130 350 798	2 187 389 193	123 653 178	2 006 198 118
Итого	**130 350 798**	**2 187 389 193**	**123 653 178**	**2 006 198 118**

За январь - сентябрь 2026 года была произведена эмиссия девяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Общий объем эмиссий составил 454 918 489 тыс. руб. (в 2025 году – 670 012 049 тыс. руб.).

Задолженность по начисленным, но не оплаченным процентам учтена в составе кредиторской задолженности (см. п. 3.6 Пояснений ниже).

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

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

Наименование	Остаток основного долга на 30.09.2026	Остаток основного долга на 31.12.2025	Годовая процентная ставка[1]	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A0JX3M0	-	93 199	7,07-17,72%	28.12.2016	28.12.2039	Закладные
RU000A0JXRM6	4 856 483	5 856 980	9,71-10,73%	26.05.2017	28.09.2049	Закладные
RU000A0ZYLX0	100 734	121 645	8,67-10,51%	25.12.2017	28.10.2037	Закладные
RU000A0ZYL89	293 288	353 744	9,81-10,36%	20.12.2017	28.04.2042	Закладные
RU000A0ZZNW5	369 225	443 725	8,3% (фиксированная)	08.10.2018	28.09.2047	Закладные
RU000A0ZZCH9	693 772	826 128	8,0% (фиксированная)	11.07.2018	28.04.2043	Закладные
RU000A0ZZV86	6 185 431	7 483 563	9,95% (фиксированная)	26.11.2018	28.05.2048	Закладные
RU000A0ZZZ58	7 027 577	8 410 233	9,26-10,08%	21.12.2018	28.06.2048	Закладные
RU000A0ZZZ09	428 836	551 610	9,28% (фиксированная)	20.12.2018	28.12.2044	Закладные
RU000A100DQ4	7 542 544	9 523 775	9,5% (фиксированная)	29.05.2019	05.04.2029	Закладные
RU000A100ZB9	13 892 612	16 513 499	8,09-9,90%	30.10.2019	28.09.2049	Закладные
RU000A100YY4	834 572	973 076	7,1% (фиксированная)	25.10.2019	28.01.2050	Закладные
RU000A1016B4	4 393 219	5 272 345	8,99-9,23%	13.12.2019	28.07.2049	Закладные
RU000A1018T2	15 053 471	17 665 754	8,20-9,69%	25.12.2019	07.05.2050	Закладные
RU000A1019A0	444 638	499 159	6,5% (фиксированная)	27.12.2019	28.05.2040	Закладные
RU000A101JD7	1 417 481	1 662 088	6,5% (фиксированная)	18.03.2020	28.04.2045	Закладные
RU000A101TD6	2 661 061	3 248 110	5,9% (фиксированная)	18.06.2020	28.05.2049	Закладные
RU000A101U95	1 267 661	1 568 826	5,75% (фиксированная)	26.06.2020	28.05.2047	Закладные
RU000A102AP8	1 766 111	2 080 458	5,2% (фиксированная)	30.10.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102D46	3 615 609	4 180 430	5,85% (фиксированная)	19.11.2020	28.02.2051	Закладные
RU000A102GV3	1 856 604	2 119 553	6,05% (фиксированная)	11.12.2020	28.10.2045	Закладные
RU000A102JB9	2 822 541	3 255 082	6,05% (фиксированная)	18.12.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102GD1	3 328 037	4 021 233	6,0% (фиксированная)	10.12.2020	28.12.2049	Закладные
RU000A102K13	44 628 326	52 441 634	7,9% (фиксированная)	21.12.2020	28.06.2051	Закладные
RU000A102L87	12 396 435	14 644 129	6,4% (фиксированная)	25.12.2020	28.03.2051	Закладные
RU000A102L53	12 992 864	15 034 672	8,00-8,28%	24.12.2020	28.05.2051	Закладные
RU000A103125	2 784 934	3 357 787	6,9% (фиксированная)	22.04.2021	28.06.2049	Закладные
RU000A1031K4	1 694 525	1 921 256	6,95% (фиксированная)	23.04.2021	28.04.2051	Закладные
RU000A103N43	3 689 392	4 308 467	7,65% (фиксированная)	07.09.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A103W42	1 415 714	1 601 281	7,0% (фиксированная)	18.10.2021	28.07.2031	Закладные
RU000A103YG5	21 536 962	24 751 376	6,8% (фиксированная)	28.10.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A103YK7	715 602	851 962	5,5% (фиксированная)	29.10.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A1041Q0	2 413 191	2 703 170	14,65-21,65%	17.11.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A104511	28 741 943	32 500 233	7,37-7,55%	26.11.2021	28.11.2031	Закладные

[1] Диапазоны указаны за период с 01.01.2025 по 30.09.2026

Наименование	Остаток основного долга на 30.09.2026	Остаток основного долга на 31.12.2025	Годовая процентная ставка[1]	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A104C45	4 956 559	5 538 139	7,83% (фиксированная)	24.12.2021	28.09.2031	Закладные
RU000A104B79	88 151 172	100 910 577	7,65% (фиксированная)	23.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104AM1	13 459 015	15 513 565	6,8% (фиксированная)	21.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104UV0	3 476 845	3 844 713	14,40-21,40%	03.06.2022	28.05.2032	Закладные
RU000A104X32	3 779 715	4 174 729	14,65-21,65%	01.07.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105344	74 648 237	84 236 854	7,94-8,40%	12.08.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105898	1 361 314	1 527 539	8,2% (фиксированная)	22.09.2022	28.07.2032	Закладные
RU000A1058R2	4 182 933	4 551 051	14,60-21,60%	29.09.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105AV9	2 996 436	3 274 607	8,0% (фиксированная)	18.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105CB7	5 741 315	6 398 594	7,85% (фиксированная)	28.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105H23	2 529 465	2 863 240	9,35% (фиксированная)	23.11.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105JF3	3 657 373	3 965 610	14,47-21,47%	30.11.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105LN3	10 891 247	12 342 740	7,4% (фиксированная)	12.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105P72	24 809 473	28 357 455	7,75% (фиксированная)	26.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NN9	30 535 286	34 315 762	15,70-22,70%	22.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NP4	2 441 462	2 769 140	9,46% (фиксированная)	22.12.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105NY6	29 541 720	33 384 566	7,49-8,79%	23.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NZ3	3 971 204	4 344 937	14,70-21,70%	23.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A1065R7	9 446 452	10 700 650	8,6% (фиксированная)	26.04.2023	28.03.2033	Закладные
RU000A106FM5	12 636 429	13 705 813	14,90-21,90%	29.06.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106HE8	105 653 419	120 802 044	9,39-10,43%	07.07.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106YR5	21 089 725	23 269 476	5,40-35,62%	29.09.2023	23.09.2033	Закладные
RU000A1074A5	4 139 807	4 625 387	7,85% (фиксированная)	23.10.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107G55	34 417 208	38 372 486	15,86-22,86%	22.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GL3	68 467 598	78 354 801	9,0% (фиксированная)	25.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GM1	14 256 818	16 239 477	7,8% (фиксированная)	25.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107EQ7	135 093 658	154 027 389	9,98-10,67%	19.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107SY1	32 972 850	35 709 213	15,14-32,94%	16.02.2024	28.11.2033	Закладные
RU000A108GC0	46 765 164	50 915 396	6,36-40,15%	22.05.2024	23.12.2054	Закладные
RU000A1093G2	97 985 632	119 012 115	13,33-13,70%	26.07.2024	28.02.2056	Закладные
RU000A109MG7	24 895 025	27 057 658	6,52-35,25%	26.09.2024	23.05.2055	Закладные
RU000A109L98	3 274 207	3 511 564	14,80-21,80%	23.09.2024	28.04.2055	Закладные
RU000A109NH3	39 003 621	43 247 766	15,30-22,30%	30.09.2024	28.05.2053	Закладные
RU000A109NJ9	71 787 696	81 952 653	8,5% (фиксированная)	30.09.2024	28.11.2054	Закладные
RU000A109NG5	51 630 348	61 334 457	12,09-12,76%	30.09.2024	28.08.2055	Закладные
RU000A10AQC0	1 551 344	1 761 194	9,6% (фиксированная)	27.01.2025	28.10.2054	Закладные
RU000A10AQE6	54 620 937	58 636 921	10,20-21,40%	27.01.2025	28.11.2055	Закладные
RU000A10BP53	5 836 135	6 177 355	14,50-21,50%	27.05.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10BVS4	31 062 343	33 711 305	14,96-21,96%	26.06.2025	28.10.2055	Закладные
RU000A10C1N2	57 861 250	77 510 661	9,18-16,05%	11.07.2025	28.04.2056	Закладные

Наименование	Остаток основного долга на 30.09.2026	Остаток основного долга на 31.12.2025	Годовая процентная ставка[1]	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A10C1P7	95 290 064	100 255 582	6,80-18,10%	11.07.2025	28.04.2056	Закладные
RU000A10C8J5	71 488 215	83 423 468	8,4% (фиксированная)	01.08.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10DEA4	59 947 144	64 707 023	14,90-17,40%	13.11.2025	28.11.2055	Закладные
RU000A10DX10	32 100 450	47 563 269	5,72-17,36%	19.12.2025	28.11.2056	Закладные
RU000A10DWX8	143 224 386	151 862 314	3,92-19,61%	19.12.2025	28.09.2056	Закладные
RU000A10DYJ3	17 152 314	18 249 859	14,60-17,10%	24.12.2025	28.09.2055	Закладные
RU000A10EL21	10 081 977	-	15,00-16,50%	17.03.2026	28.11.2056	Закладные
RU000A10EQG3	25 494 135	-	15,35-16,85%	31.03.2026	28.12.2056	Закладные
RU000A10F7W7	59 260 580	-	14,36-14,86%	25.05.2026	28.03.2057	Закладные
RU000A10FJ24	52 620 940	-	15,06-15,56%	26.06.2026	28.12.2056	Закладные
RU000A10FJL5	23 282 751	-	15,28-15,78%	30.06.2026	28.02.2057	Закладные
RU000A10FJN1	20 032 592	-	14,23-14,73%	30.06.2026	28.05.2057	Закладные
RU000A10FZB2	9 789 810	-	15,85% (фиксированная)	31.08.2026	28.08.2057	Закладные
RU000A10G478	99 877 679	-	10,12%[2]	18.09.2026	28.04.2060	Закладные
RU000A10G304	148 657 122	-	5,14%[3]	18.09.2026	28.02.2060	Закладные
Облигационные займы	**2 317 739 991**	**2 129 851 296**				

[2] Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.01.2027

[3] Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.11.2026

3.6. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	погашено	
Краткосрочная кредиторская задолженность – всего, в том числе:	**январь – сентябрь 2026 г.**	**42 501 232**	**416 796 156**	**(383 931 499)**	**75 365 889**
	январь – сентябрь 2025 г.	**34 796 478**	**223 689 565**	**(217 661 367)**	**40 824 676**
Задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – сентябрь 2026 г.	24 698 278	24 607 433	(21 661 802)	27 643 909
	январь – сентябрь 2025 г.	22 312 214	27 683 154	(26 056 976)	23 938 392
Задолженность по сделке процентного СВОПа	январь – сентябрь 2026 г.	4 747 648	17 144 687	(15 250 771)	6 641 564
	январь – сентябрь 2025 г.	5 263 801	23 249 158	(23 142 720)	5 370 239
Проценты по облигационным займам	январь – сентябрь 2026 г.	12 109 951	184 247 250	(186 174 822)	10 182 379
	январь – сентябрь 2025 г.	6 640 688	158 530 520	(154 582 780)	10 588 428
Прочие кредиторы	январь – сентябрь 2026 г.	945 355	190 796 786	(160 844 104)	30 898 037
	январь – сентябрь 2025 г.	579 775	14 226 733	(13 878 891)	927 617

С целью обеспечения купонных выплат по облигационным займам с фиксированным купоном Общество заключило с материнской компанией сделки процентного свопа. Согласно условиям сделок, Общество уплачивает материнской компании плавающие суммы полученного процентного дохода и частичного погашения номинала по портфелю закладных, являющихся ипотечным покрытием по данным облигационным займам, уменьшенные на сумму расходов ипотечного агента по закладным, и получает от материнской компании фиксированные платежи.

Задолженность по погашению выпущенных облигаций представляет собой разницу между полученными процентными доходами и начисленными процентными (купонными) расходами и составляет 27 643 909 тыс. руб. (на 30.09.2025 – 23 938 392 тыс. руб.).

По состоянию на 30.09.2026 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 6 641 564 тыс. руб. (на 30.09.2025 - 5 370 239 тыс. руб.).

По состоянию на 30.09.2026 сумма прочих кредиторов, в основном, представляет собой задолженность по оплате закладных, которые будут секьюритизированы в октябре, и составляет 30 180 601 тыс. руб. (на 30.09.2025 – отсутствуют).

3.7. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности

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

Выручка и себестоимость

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.

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.
Проценты по закладным	137 803 298	122 522 312
Субсидии по госпрограммам	63 407 388	50 493 562
Выручка за закладные	26 143 728	18 331 444
Проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	536 683	555 652
Доход в виде премии при размещении ценных бумаг	9 553	3 592
Итого выручка	**227 900 650**	**191 906 562**

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

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.
Процентные (купонные) выплаты	(184 607 044)	(159 003 453)
Стоимость закладных	(26 246 649)	(18 442 705)
Расходы по выпуску облигаций	(291 946)	(726 502)
Итого себестоимость	**(211 145 639)**	**(178 172 660)**

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.
Расходы по полученному поручительству	(11 096 324)	(8 820 001)
Расходы на обслуживание закладных	(4 552 696)	(3 966 301)
Комиссия за услуги депозитария	(884 167)	(737 543)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(148 289)	(130 246)
Аудиторские услуги	(3 443)	(3 205)
Прочие затраты	(25 309)	(27 947)
Итого	**(16 710 228)**	**(13 685 243)**

3.8. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с организациями, которые являются связанными сторонами в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденном Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н (далее – ПБУ 11/2008). Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности выделены следующие связанные стороны:

Наименование связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Основное хозяйственное общество			
Материнская компания	Единственный участник Общества	100	-
Другие связанные стороны			
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	Под общим контролем материнской компании	-	-

Органами управления Общества являются: Общее собрание участников Общества (единственный участник) и единоличный исполнительный орган, функции которого осуществляет управляющая организация.

Российская Федерация напрямую и косвенно контролирует и оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. Общество совершает с данными предприятиями операции купли-продажи закладных, размещения свободных денежных средств на расчетных счетах и получения соответствующих процентных доходов, операции по оказанию услуг по обслуживанию закладных и выпуску облигаций. Данные операции составляют значительную часть операций Общества.

Остатки по операциям со связанными сторонами:

Наименование показателя	На 30.09.2026	На 31.12.2025	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Денежные средства в банках				
Другие связанные стороны	6 529 692	3 145 945	Единоразово	Безналичная
Дебиторская задолженность				
Основное хозяйственное общество	3 819 495	3 009 596	Ежеквартально	Безналичная
Другие связанные стороны	404 323	465 661	Ежеквартально	Безналичная
Кредиторская задолженность				
Основное хозяйственное общество	(7 059 580)	(5 152 345)	Ежеквартально	Безналичная
Другие связанные стороны	(31 849 818)	(1 320 068)	Ежеквартально	Безналичная

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

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.
Выручка (без НДС)	**11 596 153**	**9 033 718**	**448 460**	**199 170**
Выручка за закладные	11 596 153	9 033 718	448 460	199 170
Себестоимость	**(111 006)**	**(139 355)**	**(946 027)**	**(802 388)**
Стоимость закладных	(111 006)	(139 355)	(946 027)	(802 388)

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

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.
Расходы по полученному поручительству	(11 096 324)	(8 820 001)	-	-
Расчеты по сделке процентного свопа	(6 641 564)	(5 370 239)	-	-
Расходы на обслуживание закладных	(461 499)	(425 862)	(229 583)	(181 189)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(74 145)	(65 123)	(74 145)	(65 123)
Прочие расходы	(3 507)	(4 457)	(1 905)	(250)

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2026 г.	За январь - сентябрь 2025 г.
Поступление денежных средств от текущих операций	11 686 869	8 798 284	141 747 456	42 516 190
Направление денежных средств по текущим операциям	(11 897 941)	(8 919 219)	(130 995 871)	(234 117)
Поступление денежных средств от финансовых операций	11 861 991	11 809 980	-	-
Направление денежных средств по финансовым операциям	(8 751 670)	(15 491 422)	-	-

Резерв по дебиторской задолженности связанных сторон на 30.09.2026, на 31.12.2025 не создавался.

Дебиторская задолженность связанных сторон на 30.09.2026, 31.12.2025 не списывалась.

Общество не участвовало в совместной деятельности в январе - сентябре 2026 года, а также в аналогичном периоде 2025 года.

4. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Факторы, влияющие на финансовое состояние 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 января – августа 2026 года российская экономика сохранила умеренные положительные темпы роста (+0,6% в годовом сопоставлении) несмотря на временные сложности в секторе нефтепереработки. Наибольший рост по итогам 8 месяцев продемонстрировали отрасли, ориентированные на потребительский спрос (за 8 мес. 2026 г. +5,1% в розничной торговле, +5,9% в общественном питании). Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – августе 2026 года увеличился на 4,5% (+4,2% в 2025 году). Потребительский спрос поддержал рост заработных плат в январе – июле 2026 года (+12,2% в номинальном выражении, +6,0% в реальном) на фоне низкой безработицы (2,2% от рабочей силы с поправкой на сезонность январе – августе 2026 года).

В III квартале курс рубля по отношению доллару США, демонстрировал умеренную волатильность с тенденцией к снижению, после чего стабилизировался ближе к концу квартала, составив 84,4 рубля / доллар США на 30.09.2026. В январе - сентябре 2026 года обменный курс рубля в среднем вырос на 8,3% к соответствующему периоду 2025 года.

По данным Банка России, в январе – августе 2026 г. банки выдали 662,7 тыс. ипотечных кредитов (+31,9% к январю – августу 2025 г.) на 2 959,6 млрд рублей (+31,8%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) – 234,0 тысяч кредитов (-0,9%) на 1 349,4 млрд рублей (+1,2%). Снижение ключевой ставки Банка России стимулировало спрос на рыночную ипотеку, выдача которой за восемь месяцев 2026 года по количеству выросла в 2,3 раза по сравнению с прошлогодним уровнем, по стоимости – в 3,3 раза. В результате доля рыночной ипотеки по количеству выросла до 53% (31% по итогам января – августа 2025 года), по сумме – до 39% (15%).

Запрет на оформление двух льготных кредитов на семью по «Семейной ипотеке» с 1 февраля 2026 года, снижение Минфином с 1 января 2026 года размера возмещения банкам по льготным ипотечным программам (Семейная, ИТ, Дальневосточная и Арктическая) оказали сдерживающее влияние на выдачи субсидируемой ипотеки. В то же время в ожидании изменений параметров «Семейной ипотеки» в течение года наблюдался ажиотажный рост спроса на кредиты.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки в январе – августе 2026 года выросла до 9,6% (+2,0 п.п. к январю – августу 2025 года), ставка по ДДУ – до 7,0% (+1,0 п.п.) за счет увеличения доли ипотеки, выданной на рыночных условиях. Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 12,1% (+2,0 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (18,7% в среднем за III квартал 2026 года), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, с учетом секьюритизации) выросла до 24 768 млрд рублей на конец августа 2026 года (+10,2% за год).

Налогообложение

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

По мнению Общества, по состоянию на 30.09.2026 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 30.09.2026 не был создан руководством ввиду несущественности размера риска.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации в единственном сегменте – секьюритизация ипотечных активов. Общество приобретает требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и закладные, а также осуществляет эмиссию облигаций с ипотечным покрытием. Информация о доходах и прибыли, а также об активах и обязательствах по операционному сегменту представлена в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах Общества.

6. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Особенности бухгалтерского учета финансовых вложений

Учет ценных бумаг ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 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 16.07.1998 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, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- право залога на имущество, обеспечивающее исполнение денежного обязательства.

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 06.05.1999 № 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 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» Общество, как эмитент, имеет право досрочно погасить выпущенные облигации. При этом в решении о выпуске облигаций определяются стоимость погашения и срок, не ранее которого они могут быть предъявлены к досрочному погашению.

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

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

Особенности учета субсидий

В соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи», утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2000 № 92н (далее – ПБУ 13/2000), Общество принимает бюджетные средства к бухгалтерскому учету и учитывает в составе доходов при наличии следующих условий:

– имеется уверенность, что условия предоставления этих средств Обществом будут выполнены;
– имеется уверенность, что указанные средства будут получены.

Особенности налогообложения, связанные с деятельностью ипотечного агента

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

Согласно подпункту 15 пункта 3 статьи 149 НК РФ операции займа в денежной форме и ценными бумагами, включая проценты по ним, а также операции репо, включая денежные суммы, подлежащие уплате за предоставление ценных бумаг по операциям репо, не подлежат налогообложению по НДС.

Изменения в учетной политике

Общество не вносило изменений в учетную политику за январь – сентябрь 2026 года, кроме изменений, предусмотренных законодательством Российской Федерации по ведению бухгалтерского учета.

7. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

1 октября 2026 года Общество, в рамках сделок секьюритизации закладных, выпустило облигации номинальной стоимостью 30 191 879 тысяч рублей и плавающей ставкой, обеспеченные закладными и поручительством материнской компании.

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

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 03FF62BC00B3B4499F405BC99CCA796E5F
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**
Действителен: с 27.08.2026 до 27.11.2027

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

29 октября 2026г.