



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

**Промежуточная бухгалтерская (финансовая)
отчетность за январь - июнь 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 - июнь 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 – июнь 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	17
5. Информация по сегментам	19
6. Существенные аспекты учетной политики	19
7. Информация о событиях после отчетной даты	21

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2026 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКПО
ИНН
по
ОКОПФ
по ОКФС

02354179
7727290538
12300
16

Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность

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
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

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

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2026 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Единица измерения тыс. руб.

Форма по
ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710001		
30	06	2026
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
	АКТИВ			
	I. Внеоборотные активы			
	Нематериальные активы	1110	94	136
3.1	Финансовые вложения	1170	1 982 974 791	1 961 220 550
3.1	в том числе:			
	закладные	1171	1 982 974 791	1 961 220 550
	Прочие внеоборотные активы	1190	630 629	700 010
	Итого по разделу I	1100	1 983 605 514	1 961 920 696
	II. Оборотные активы			
3.2	Дебиторская задолженность	1230	17 749 303	16 360 837
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	121 947 610	120 727 397
3.1	в том числе:			
	закладные	1241	121 947 610	120 727 397
3.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	66 022 399	73 217 714
	Прочие оборотные активы	1260	138 251	145 134
	Итого по разделу II	1200	205 857 563	210 451 082
	БАЛАНС	1600	2 189 463 077	2 172 371 778

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	2 024 214 654	2 006 198 118
3.5	в том числе: облигационные займы	1411	2 024 214 654	2 006 198 118
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	7 957
	Итого по разделу IV	1400	2 024 214 654	2 006 206 075
	V. Краткосрочные обязательства			
3.5	Заемные средства	1510	124 773 783	123 653 178
3.5	в том числе: облигационные займы	1511	124 773 783	123 653 178
3.6	Кредиторская задолженность	1520	40 458 018	42 501 232
	Доходы будущих периодов	1530	15 194	9 865
	Итого по разделу V	1500	165 246 995	166 164 275
	БАЛАНС	1700	2 189 463 077	2 172 371 778

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна

(расшифровка подписи)

30 июля 2026 г.

**Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2026 г.**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ
Ипотечный агент»
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2026
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
3.7	Выручка	2110	146 106 331	122 995 722
3.7	Себестоимость продаж	2120	(134 938 924)	(114 256 806)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 167 407	8 738 916
	Коммерческие расходы	2210	(26 385)	(30 107)
3.7	Управленческие расходы	2220	(11 137 648)	(8 707 570)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 374	1 239
	Прочие доходы	2340	424	1 691
	Прочие расходы	2350	(3 798)	(2 930)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	-	-

Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**
Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)

30 июля 2026 г.

Отчет об изменениях капитала за январь - июнь 2026 г.

		Форма по ОКУД		Коды		
		Отчетная дата (число, месяц, год)		710004		
				30	06	2026
Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ		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 - июнь 2025 г.					
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	(67)	(67)
	в том числе:					
	с изменением учетной политики		-	-	(67)	(67)
	На 30 июня 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 - июнь 2026 г.					
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-
	На 30 июня 2026 г.	3300	10	20 000	(18 582)	1 428

Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

документ подписан электронной подписью
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**
Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)

30 июля 2026 г.

Отчет о движении денежных средств **за январь - июнь 2026 г.**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ
 Ипотечный агент»
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
 Отчетная дата
 (число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2026
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь – июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	494 317 322	361 131 369
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, платежей по закладным, включая получение субсидий	4111	297 482 130	253 393 930
	от поставщиков закладных	4114	196 150 541	107 214 095
	проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	4115	298 262	385 683
	прочие поступления	4119	386 389	137 661
	Платежи - всего	4120	(501 415 188)	(358 801 495)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(10 945 147)	(8 997 500)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(120 029 103)	(101 773 739)
	расчеты с поставщиками закладных и держателями облигаций	4125	(370 401 708)	(248 011 805)
	прочие платежи	4129	(39 230)	(18 451)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 097 866)	2 329 874
	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	6 272 194	8 263 743
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4315	6 272 194	8 263 743
	Платежи - всего	4320	(6 369 643)	(12 005 962)
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4324	(6 369 643)	(12 005 962)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(97 449)	(3 742 219)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(7 195 315)	(1 412 345)
	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	66 022 399	53 393 294

Генеральный директор
 управляющей организации
 (наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95
 Владелец: МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА
 Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
 (расшифровка подписи)

30 июля 2026 г.

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

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Общество) за январь – июнь 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 30.06.2026 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 залоговых, 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 30.07.2026.

Величина выплаченного аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в январе - июне 2026 года составила 2 927 тыс. руб., в том числе НДС (в январе – июне 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 № 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 – ИЮНЬ 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 30.06.2026 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 - июнь 2026 года и за январь – июнь 2025 года представлено ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
			поступило	выбыло (погашено)	переклассифицировано	
Долгосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	январь – июнь 2026 г.	1 961 220 550	189 473 529	(110 736 305)	(56 982 983)	1 982 974 791
	январь – июнь 2025 г.	1 616 955 202	99 157 611	(83 879 140)	(47 206 451)	1 585 027 222
закладные	январь – июнь 2026 г.	1 961 220 550	189 473 529	(110 736 305)	(56 982 983)	1 982 974 791
	январь – июнь 2025 г.	1 616 955 202	99 157 611	(83 879 140)	(47 206 451)	1 585 027 222
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	январь – июнь 2026 г.	120 727 397	5 096 144	(60 858 914)	56 982 983	121 947 610
	январь – июнь 2025 г.	100 143 473	7 213 300	(51 580 064)	47 206 451	102 983 160
закладные	январь – июнь 2026 г.	120 727 397	5 096 144	(60 858 914)	56 982 983	121 947 610
	январь – июнь 2025 г.	100 143 473	7 213 300	(51 580 064)	47 206 451	102 983 160
Финансовых вложений - итого	январь – июнь 2026 г.	2 081 947 947	194 569 673	(171 595 219)	-	2 104 922 401
	январь – июнь 2025 г.	1 717 098 675	106 370 911	(135 459 204)	-	1 688 010 382

Погашение финансовых вложений по состоянию на 30.06.2026 сформировано преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 155 966 262 тыс. руб. и выбытия залладных в связи с реализацией на сумму 14 976 541 тыс. руб. (на 30.06.2025 года - 124 244 164 тыс. руб. и 10 792 233 тыс. руб. соответственно).

3.2. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности за январь - июнь 2026 года и январь – июнь 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 – июнь 2026 г.	16 360 837	387 438 386	(386 049 920)	17 749 303
	январь – июнь 2025 г.	16 702 432	361 156 169	(333 827 997)	44 030 604
Задолженность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	январь – июнь 2026 г.	9 486 837	92 500 106	(93 328 890)	8 658 053
	январь – июнь 2025 г.	8 307 913	81 514 886	(82 625 881)	7 196 918
Задолженность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	январь – июнь 2026 г.	2 608 384	285 824 483	(283 522 921)	4 909 946
	январь – июнь 2025 г.	3 948 534	240 568 501	(242 419 696)	2 097 339
Авансы выданные	январь – июнь 2026 г.	2 399 529	7 416 340	(7 183 365)	2 632 504
	январь – июнь 2025 г.	2 508 920	6 388 930	(6 695 753)	2 202 097
Прочие дебиторы, в том числе:	январь – июнь 2026 г.	1 866 087	1 697 457	(2 014 744)	1 548 800
	январь – июнь 2025 г.	1 937 065	32 683 852	(2 086 667)	32 534 250
задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – июнь 2026 г.	1 374 697	-	(1 374 697)	-
	январь – июнь 2025 г.	1 793 778	-	(1 793 778)	-
прочие дебиторы	январь – июнь 2026 г.	491 390	1 658 637	(601 227)	1 548 800
	январь – июнь 2025 г.	143 231	32 666 570	(275 551)	32 534 250
Расчеты по налогам и сборам	январь – июнь 2026 г.	-	38 820	(38 820)	-
	январь – июнь 2025 г.	56	17 282	(17 338)	-

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Наименование показателя	На 30.06.2026	На 31.12.2025
Денежные средства в рублях на счетах в банках	66 022 399	73 217 714
Итого	66 022 399	73 217 714

3.4. Капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его участника и на 30.06.2026 составляет 10 тыс. руб. (на 31.12.2025 - 10 тыс. руб.).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 30.06.2026 составляет 100% (на 31.12.2025 – 100%).

Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества состоит из финансовой помощи от материнской компании на 30.06.2026 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 30.06.2026 Общество имеет долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде облигационных займов в рублях.

Заемные средства включали:

Наименование показателя	На 30.06.2026		На 31.12.2025	
	краткосрочные	долгосрочные	краткосрочные	долгосрочные
облигационные займы	124 773 783	2 024 214 654	123 653 178	2 006 198 118
Итого	124 773 783	2 024 214 654	123 653 178	2 006 198 118

За январь - июнь 2026 года была произведена эмиссия шести выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Общий объем эмиссий составил 196 177 996 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 30.06.2026	Остаток основного долга на 31.12.2025	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A0JX3M0	76 014	93 199	7,07-10,55%	28.12.2016	28.12.2039	Закладные
RU000A0JXRM6	5 178 482	5 856 980	9,71-10,63%	26.05.2017	28.09.2049	Закладные
RU000A0ZYLX0	106 236	121 645	8,67-10,41%	25.12.2017	28.10.2037	Закладные
RU000A0ZYL89	312 709	353 744	9,81-10,36%	20.12.2017	28.04.2042	Закладные
RU000A0ZZNW5	394 454	443 725	8,3% (фиксированная)	08.10.2018	28.09.2047	Закладные
RU000A0ZZCH9	741 356	826 128	8,0% (фиксированная)	11.07.2018	28.04.2043	Закладные
RU000A0ZZV86	6 597 595	7 483 563	9,95% (фиксированная)	26.11.2018	28.05.2048	Закладные
RU000A0ZZZ58	7 453 896	8 410 233	9,26-9,83%	21.12.2018	28.06.2048	Закладные
RU000A0ZZZ09	468 130	551 610	9,28% (фиксированная)	20.12.2018	28.12.2044	Закладные
RU000A100DQ4	8 152 602	9 523 775	9,5% (фиксированная)	29.05.2019	05.04.2029	Закладные
RU000A100ZB9	14 689 400	16 513 499	8,09-9,90%	30.10.2019	28.09.2049	Закладные
RU000A100YY4	880 264	973 076	7,1% (фиксированная)	25.10.2019	28.01.2050	Закладные
RU000A1016B4	4 699 107	5 272 345	8,99-9,23%	13.12.2019	28.07.2049	Закладные
RU000A1018T2	15 889 131	17 665 754	8,20-9,69%	25.12.2019	07.05.2050	Закладные
RU000A1019A0	460 486	499 159	6,5% (фиксированная)	27.12.2019	28.05.2040	Закладные
RU000A101JD7	1 494 957	1 662 088	6,5% (фиксированная)	18.03.2020	28.04.2045	Закладные
RU000A101TD6	2 848 455	3 248 110	5,9% (фиксированная)	18.06.2020	28.05.2049	Закладные
RU000A101U95	1 362 727	1 568 826	5,75% (фиксированная)	26.06.2020	28.05.2047	Закладные
RU000A102AP8	1 863 842	2 080 458	5,2% (фиксированная)	30.10.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102D46	3 797 434	4 180 430	5,85% (фиксированная)	19.11.2020	28.02.2051	Закладные
RU000A102GV3	1 940 661	2 119 553	6,05% (фиксированная)	11.12.2020	28.10.2045	Закладные
RU000A102JB9	2 953 487	3 255 082	6,05% (фиксированная)	18.12.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102GD1	3 541 901	4 021 233	6,0% (фиксированная)	10.12.2020	28.12.2049	Закладные
RU000A102K13	47 090 447	52 441 634	7,9% (фиксированная)	21.12.2020	28.06.2051	Закладные
RU000A102L87	13 101 325	14 644 129	6,4% (фиксированная)	25.12.2020	28.03.2051	Закладные
RU000A102L53	13 652 589	15 034 672	8,00-8,19%	24.12.2020	28.05.2051	Закладные
RU000A103125	2 977 235	3 357 787	6,9% (фиксированная)	22.04.2021	28.06.2049	Закладные
RU000A1031K4	1 763 906	1 921 256	6,95% (фиксированная)	23.04.2021	28.04.2051	Закладные
RU000A103N43	3 880 769	4 308 467	7,65% (фиксированная)	07.09.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A103W42	1 479 505	1 601 281	7,0% (фиксированная)	18.10.2021	28.07.2031	Закладные
RU000A103YG5	22 597 004	24 751 376	6,8% (фиксированная)	28.10.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A103YK7	754 382	851 962	5,5% (фиксированная)	29.10.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A1041Q0	2 512 598	2 703 170	15,15-21,65%	17.11.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A104511	29 976 919	32 500 233	7,40-7,55%	26.11.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104C45	5 142 075	5 538 139	7,83% (фиксированная)	24.12.2021	28.09.2031	Закладные
RU000A104B79	92 220 230	100 910 577	7,65% (фиксированная)	23.12.2021	28.11.2031	Закладные

¹ Диапазоны указаны за период с 01.01.2025 по 30.06.2026

Наименование	Остаток основного долга на 30.06.2026	Остаток основного долга на 31.12. 2025	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A104AM1	14 127 427	15 513 565	6,8% (фиксированная)	21.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104UV0	3 599 529	3 844 713	14,90-21,40%	03.06.2022	28.05.2032	Закладные
RU000A104X32	3 916 549	4 174 729	15,15-21,65%	01.07.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105344	77 810 771	84 236 854	7,94-8,40%	12.08.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105898	1 410 435	1 527 539	8,2% (фиксированная)	22.09.2022	28.07.2032	Закладные
RU000A1058R2	4 291 476	4 551 051	15,10-21,6%	29.09.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105AV9	3 096 618	3 274 607	8,0% (фиксированная)	18.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105CB7	5 968 703	6 398 594	7,85% (фиксированная)	28.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105H23	2 658 542	2 863 240	9,35% (фиксированная)	23.11.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105JF3	3 769 230	3 965 610	14,97-21,47%	30.11.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105LN3	11 384 140	12 342 740	7,4% (фиксированная)	12.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105P72	25 962 152	28 357 455	7,75% (фиксированная)	26.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NN9	31 800 376	34 315 762	16,20-22,7%	22.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NP4	2 554 662	2 769 140	9,46% (фиксированная)	22.12.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105NY6	30 798 129	33 384 566	7,49-8,79%	23.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NZ3	4 091 145	4 344 937	15,20-21,70%	23.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A1065R7	9 873 382	10 700 650	8,6% (фиксированная)	26.04.2023	28.03.2033	Закладные
RU000A106FM5	12 999 557	13 705 813	15,40-21,90%	29.06.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106HE8	110 512 114	120 802 044	9,39-10,43%	07.07.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106YR5	21 821 680	23 269 476	5,40-35,62%	29.09.2023	23.09.2033	Закладные
RU000A1074A5	4 321 632	4 625 387	7,85% (фиксированная)	23.10.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107G55	35 733 304	38 372 486	16,36-22,86%	22.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GL3	71 761 503	78 354 801	9,0% (фиксированная)	25.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GM1	14 877 066	16 239 477	7,8% (фиксированная)	25.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107EQ7	141 543 683	154 027 389	9,98-10,67%	19.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107SY1	33 957 467	35 709 213	15,90-32,94%	16.02.2024	28.11.2033	Закладные
RU000A108GC0	48 187 572	50 915 396	6,36-40,15%	22.05.2024	23.12.2054	Закладные
RU000A1093G2	104 265 359	119 012 115	13,39-13,70%	26.07.2024	28.02.2056	Закладные
RU000A109MG7	25 554 522	27 057 658	6,52-35,25%	26.09.2024	23.05.2055	Закладные
RU000A109L98	3 373 125	3 511 564	15,30-21,80%	23.09.2024	28.04.2055	Закладные
RU000A109NH3	40 326 133	43 247 766	15,80-22,30%	30.09.2024	28.05.2053	Закладные
RU000A109NJ9	75 033 683	81 952 653	8,5% (фиксированная)	30.09.2024	28.11.2054	Закладные
RU000A109NG5	54 627 252	61 334 457	12,42-12,76%	30.09.2024	28.08.2055	Закладные
RU000A10AQC0	1 629 363	1 761 194	9,6% (фиксированная)	27.01.2025	28.10.2054	Закладные
RU000A10AQE6	56 001 690	58 636 921	10,20-21,40%	27.01.2025	28.11.2055	Закладные
RU000A10BP53	5 941 406	6 177 355	15,00-21,50%	27.05.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10BVS4	32 040 492	33 711 305	15,46-21,96%	26.06.2025	28.10.2055	Закладные
RU000A10C1N2	63 503 365	77 510 661	9,18-16,05%	11.07.2025	28.04.2056	Закладные
RU000A10C1P7	97 025 376	100 255 582	6,80-18,10%	11.07.2025	28.04.2056	Закладные
RU000A10C8J5	75 304 328	83 423 468	8,4% (фиксированная)	01.08.2025	28.12.2055	Закладные

Наименование	Остаток основного долга на 30.06.2026	Остаток основного долга на 31.12. 2025	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A10DEA4	61 588 573	64 707 023	15,40-17,40%	13.11.2025	28.11.2055	Закладные
RU000A10DX10	37 874 155	47 563 269	5,72-17,36%	19.12.2025	28.11.2056	Закладные
RU000A10DWX8	145 836 417	151 862 314	3,92-13,81%	19.12.2025	28.09.2056	Закладные
RU000A10DYJ3	17 545 414	18 249 859	15,10-17,10%	24.12.2025	28.09.2055	Закладные
RU000A10EL21	10 251 895	-	15,50-16,50%	17.03.2026	28.11.2056	Закладные
RU000A10EQG3	25 907 113	-	15,85-16,85%	31.03.2026	28.12.2056	Закладные
RU000A10F7W7	60 465 044	-	14,86% ²	25.05.2026	28.03.2057	Закладные
RU000A10FJ24	55 015 777	-	15,56% ³	26.06.2026	28.12.2056	Закладные
RU000A10FJL5	23 684 921	-	15,78% ⁴	30.06.2026	28.02.2057	Закладные
RU000A10FJN1	20 311 880	-	14,73% ⁵	30.06.2026	28.05.2057	Закладные
Облигационные займы	2 148 988 437	2 129 851 296				

² Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.07.2026

³ Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.07.2026

⁴ Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.08.2026

⁵ Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.08.2026

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,	январь – июнь 2026 г.	42 501 232	155 155 586	(157 198 800)	40 458 018
в том числе:	январь – июнь 2025 г.	34 796 478	298 896 916	(266 313 940)	67 379 454
Задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – июнь 2026 г.	24 698 278	14 957 054	(15 635 960)	24 019 372
	январь – июнь 2025 г.	22 312 214	20 724 064	(19 881 157)	23 155 121
Задолженность по сделке процентного СВОПа	январь – июнь 2026 г.	4 747 648	9 971 572	(10 848 409)	3 870 811
	январь – июнь 2025 г.	5 263 801	17 287 496	(18 085 006)	4 466 291
Проценты по облигационным займам	январь – июнь 2026 г.	12 109 951	119 039 230	(120 029 103)	11 120 078
	январь – июнь 2025 г.	6 640 688	102 081 098	(101 773 739)	6 948 047
Прочие кредиторы	январь – июнь 2026 г.	945 355	11 187 730	(10 685 328)	1 447 757
	январь – июнь 2025 г.	579 775	158 804 258	(126 574 038)	32 809 995

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 24 019 372 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 24 698 278 тыс. руб.).

По состоянию на 30.06.2026 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 3 870 811 тыс. руб. (на 31.12.2025 - 4 747 648 тыс. руб.).

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 - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Проценты по закладным	94 037 093	77 899 139
Субсидии по госпрограммам	36 484 781	33 728 051
Выручка за закладные	15 283 567	10 980 454
Проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	298 262	385 683
Доход в виде премии при размещении ценных бумаг	2 628	2 395
Итого выручка	146 106 331	122 995 722

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

Наименование показателя	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Процентные (купонные) выплаты	(119 399 024)	(102 554 031)
Стоимость закладных	(15 352 921)	(11 055 751)
Расходы по выпуску облигаций	(186 979)	(647 024)
Итого себестоимость	(134 938 924)	(114 256 806)

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование показателя	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Расходы по полученному поручительству	(7 219 170)	(5 594 833)
Расходы на обслуживание закладных	(3 214 414)	(2 530 915)
Комиссия за услуги депозитария	(587 857)	(471 679)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(97 268)	(85 706)
Аудиторские услуги	(3 443)	(3 205)
Прочие затраты	(15 496)	(21 232)
Итого	(11 137 648)	(8 707 570)

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 30.06.2026	На 31.12.2025	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Денежные средства в банках				
Другие связанные стороны	5 109 501	3 145 945	Единоразово	Безналичная
Дебиторская задолженность				
Основное хозяйственное общество	4 228 333	3 009 596	Ежеквартально	Безналичная
Другие связанные стороны	292 757	465 661	Ежеквартально	Безналичная
Кредиторская задолженность				
Основное хозяйственное общество	(4 267 826)	(5 152 345)	Ежеквартально	Безналичная
Другие связанные стороны	(1 216 690)	(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 - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Выручка (без НДС)	7 508 184	5 227 907	234 413	135 894
Выручка за закладные	7 508 184	5 227 907	234 413	135 894
Себестоимость	(74 714)	(90 913)	(547 372)	(530 279)
Стоимость закладных	(74 714)	(90 913)	(547 372)	(530 279)

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

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Расходы по полученному поручительству	(7 219 170)	(5 594 833)	-	-
Расчеты по сделке процентного свопа	(3 870 811)	(4 466 291)	-	-
Расходы на обслуживание закладных	(307 626)	(275 642)	(141 111)	(113 745)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(48 634)	(42 853)	(48 634)	(42 853)
Прочие расходы	(2 339)	(2 915)	(1 175)	(190)

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Поступление денежных средств от текущих операций	6 814 549	5 345 786	141 483 516	42 284 147
Направление денежных средств по текущим операциям	(7 842 082)	(5 871 575)	(130 779 373)	(157 399)
Поступление денежных средств от финансовых операций	6 272 194	8 263 743	-	-
Направление денежных средств по финансовым операциям	(6 369 643)	(12 005 962)	-	-

Резерв по дебиторской задолженности связанных сторон на 30.06.2026, на 31.12.2025 не создавался.

Дебиторская задолженность связанных сторон на 30.06.2026, 31.12.2025 не списывалась.

Общество не участвовало в совместной деятельности в январе - июне 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 – мая 2026 года российская экономика вышла на положительные темпы роста в годовом сопоставлении (+0,2%) после двух месяцев отрицательной динамики в I квартале 2026 года. Отрасли, ориентированные на потребительский спрос, сохранили более высокие темпы роста (+5% в розничной

торговле), обрабатывающие производства замедлились до +0,3% (+3,6% в 2025 году), в строительстве зафиксировано снижение на 7,4%.

Потребительский спрос продолжает расти значительными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – мае 2026 года увеличился на 4,5% (+4,2% в 2025 году). На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в январе – мае 2026 года безработица оставалась вблизи исторического минимума 2,1% от рабочей силы с поправкой на сезонность) заработная плата в январе – апреле 2026 года в номинальном выражении выросла на 14,1% в годовом сопоставлении, в реальном – на 7,8%.

В I полугодии 2026 года наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 13,6% к I полугодью 2025 года до 77,8 рублей / доллар США на конец июня 2026 года) на фоне жесткой денежно-кредитной политики, роста цен на нефть Уралс (Urals).

В апреле – мае прирост цен с исключением сезонности и в пересчете на год, по оценке Банка России, опустился до 2,0-2,5%, а в июне ускорился до 10,6% прежде всего за счет разовых факторов (в т.ч. цен на нефтепродукты), однако устойчивая составляющая индекса оставалась вблизи 4% в течение всего квартала. С учетом этого регулятор на заседании 19.06.2026 продолжил цикл снижения ключевой ставки, снизив шаг до 0,25 п.п. Во II квартале 2026 года ставка снизилась на 0,75 п.п., за полугодие – в общей сложности на 1,75 п.п. до 14,25%. По данным Росстата, за I полугодие 2026 года цены выросли уже на 4,2%. В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ снизилась в среднем до 14,3% в апреле – мае (-0,5 п.п. к январю – марту), а за июнь выросла на 1 п.п. до 15,4%.

По данным Банка России, в январе – мае 2026 года банки выдали 389,4 тыс. ипотечных кредитов (+43,6% к январю – маю 2025 года) на 1 732,8 млрд рублей (+45,8%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) – 141,9 тысяч кредитов (+7,6%) на 817,0 млрд рублей (+10,8%). На фоне снижения ключевой ставки Банка России количество выданных кредитов по рыночной ипотеке за пять месяцев 2026 года выросло в 2,5 раза по сравнению с прошлогодним уровнем, сумма – в 3,7 раза. В результате изменилась структура выдач: доля рыночной ипотеки по количеству выросла до 52% (30% по итогам января – мая 2025 года), по сумме – до 37% (14%). Средневзвешенный срок выдаваемых кредитов снизился с 315 месяцев в январе 2026 года до 284 месяцев в мае. При этом в июне вырос спрос на кредиты по программе «Семейная ипотека» на фоне обсуждения в СМИ возможного изменения ее условий.

К факторам, сдерживающим ипотечное кредитование, относятся: ужесточение условий «Семейной ипотеки» с 01.02.2026 (запрет на оформление двух льготных кредитов на семью), снижение Минфином с 01.01.2026 размера возмещения банкам по льготным ипотечным программам (Семейная, ИТ, Дальневосточная и Арктическая).

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки в январе – мае 2026 года выросла до 9,5% (+1,9 п.п. к январю – маю 2025 года) за счет увеличения доли ипотеки, выданной на рыночных условиях, в том числе по ДДУ – 6,9% (+0,9 п.п.). Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 12,2% (+1,6 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (свыше 19% на конец мая 2026 года, 18,7 на конец июня), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

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 30.06.2026 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 30.06.2026 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 № 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 – июнь 2026 года, кроме изменений, предусмотренных законодательством Российской Федерации по ведению бухгалтерского учета.

7. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

Документ подписан электронной подписью
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна

(расшифровка подписи)

30 июля 2026 г.