



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

**Промежуточная бухгалтерская (финансовая)
отчетность за январь - март 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 - март 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 – март 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 - март 2026 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»	по ОКПО	02354179
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7727290538
Организационно-правовая форма	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	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 31 марта 2026 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	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 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
	АКТИВ			
	I. Внеоборотные активы			
	Нематериальные активы	1110	108	136
3.1	Финансовые вложения	1170	1 912 399 782	1 961 220 550
3.1	в том числе: закладные	1171	1 912 399 782	1 961 220 550
	Прочие внеоборотные активы	1190	664 824	700 010
	Итого по разделу I	1100	1 913 064 714	1 961 920 696
	II. Оборотные активы			
3.2	Дебиторская задолженность	1230	14 486 873	16 360 837
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	120 567 242	120 727 397
3.1	в том числе: закладные	1241	120 567 242	120 727 397
3.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	76 859 442	73 217 714
	Прочие оборотные активы	1260	141 183	145 134
	Итого по разделу II	1200	212 054 740	210 451 082
	БАЛАНС	1600	2 125 119 454	2 172 371 778

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 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	1 955 312 597	2 006 198 118
3.5	в том числе:			
	облигационные займы	1411	1 955 312 597	2 006 198 118
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	7 957
	Итого по разделу IV	1400	1 955 312 597	2 006 206 075
	V. Краткосрочные обязательства			
3.5	Заемные средства	1510	123 497 775	123 653 178
3.5	в том числе:			
	облигационные займы	1511	123 497 775	123 653 178
3.6	Кредиторская задолженность	1520	46 291 145	42 501 232
	Доходы будущих периодов	1530	16 509	9 865
	Итого по разделу V	1500	169 805 429	166 164 275
	БАЛАНС	1700	2 125 119 454	2 172 371 778

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 апреля 2026 г.

**Отчет о финансовых результатах
за январь – март 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		
31	03	2026
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.
3.7	Выручка	2110	70 518 905	60 489 071
3.7	Себестоимость продаж	2120	(65 445 735)	(56 576 363)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 073 170	3 912 708
	Коммерческие расходы	2210	(13 887)	(15 115)
3.7	Управленческие расходы	2220	(5 057 258)	(3 896 149)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 025	1 444
	Прочие доходы	2340	40	2
	Прочие расходы	2350	(2 065)	(1 446)
	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 апреля 2026 г.

**Отчет об изменениях капитала
за январь – март 2026 г.**

				Коды	
		Форма по ОКУД		710004	
		Отчетная дата (число, месяц, год)		31	03 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 - март 2025 г.					
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	(67)	(67)
	в том числе:					
	с изменением учетной политики		-	-	(67)	(67)
	На 31 марта 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 - март 2026 г.					
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-
	На 31 марта 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 апреля 2026 г.

Отчет о движении денежных средств
за январь - март 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		
31	03	2026
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	190 823 734	197 241 049
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, платежей по закладным, включая получение субсидий	4111	153 783 423	131 327 518
	от поставщиков закладных	4114	36 694 880	65 444 158
	проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	4115	134 950	196 074
	прочие поступления	4119	210 481	273 299
	Платежи - всего	4120	(187 270 112)	(191 856 806)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(5 686 371)	(4 398 964)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(58 237 322)	(50 282 576)
	расчеты с поставщиками закладных и держателями облигаций	4125	(123 329 343)	(137 168 498)
	прочие платежи	4129	(17 076)	(6 768)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 553 622	5 384 243
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(163)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(163)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(163)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	3 937 348	5 330 504
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4315	3 937 348	5 330 504
	Платежи - всего	4320	(3 849 242)	(9 720 471)
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4324	(3 849 242)	(9 720 471)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	88 106	(4 389 967)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	3 641 728	994 113
	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	76 859 442	55 799 752

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 апреля 2026 г.

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

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Общество) за январь – март 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 года 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 года). 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 31 марта 2026 года 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 апреля 2026 года.

Величина выплаченного аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в январе - марте 2026 года составила 2 927 тыс. руб., в том числе НДС (в январе - марте 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 (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 № 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 – МАРТ 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 31 марта 2026 года и 31 декабря 2025 года 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 - март 2026 года и за январь – март 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 – март 2026 г.	1 961 220 550	35 809 803	(55 427 174)	(29 203 397)	1 912 399 782
	январь – март 2025 г.	1 616 955 202	61 952 335	(45 774 271)	(23 169 671)	1 609 963 595
закладные	январь – март 2026 г.	1 961 220 550	35 809 803	(55 427 174)	(29 203 397)	1 912 399 782
	январь – март 2025 г.	1 616 955 202	61 952 335	(45 774 271)	(23 169 671)	1 609 963 595
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	январь – март 2026 г.	120 727 397	924 729	(30 288 281)	29 203 397	120 567 242
	январь – март 2025 г.	100 143 473	2 885 243	(23 955 114)	23 169 671	102 243 273
закладные	январь – март 2026 г.	120 727 397	924 729	(30 288 281)	29 203 397	120 567 242
	январь – март 2025 г.	100 143 473	2 885 243	(23 955 114)	23 169 671	102 243 273
Финансовых вложений - итого	январь – март 2026 г.	2 081 947 947	36 734 532	(85 715 455)	-	2 032 967 024
	январь – март 2025 г.	1 717 098 675	64 837 578	(69 729 385)	-	1 712 206 868

Погашение финансовых вложений по состоянию на 31 марта 2026 года сформировано преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 77 835 358 тыс. руб. и выбытия залладных в связи с реализацией на сумму 7 494 202 тыс. руб. (на 31 марта 2025 года - 65 470 869 тыс. руб. и 4 083 733 тыс. руб. соответственно).

3.2. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности за январь - март 2026 года и январь – март 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 – март 2026 г.	16 360 837	196 892 084	(198 766 048)	14 486 873
	январь – март 2025 г.	16 702 432	171 233 707	(174 579 343)	13 356 796
Задолженность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	январь – март 2026 г.	9 486 837	46 749 098	(47 212 389)	9 023 546
	январь – март 2025 г.	8 307 914	41 290 488	(41 921 621)	7 676 781
Задолженность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	январь – март 2026 г.	2 608 384	145 663 232	(146 581 148)	1 690 468
	январь – март 2025 г.	3 948 533	126 413 643	(127 392 155)	2 970 021
Авансы выданные	январь – март 2026 г.	2 399 529	3 777 159	(3 251 284)	2 925 404
	январь – март 2025 г.	2 508 920	3 356 269	(3 347 391)	2 517 798
Прочие дебиторы, в том числе:	январь – март 2026 г.	1 866 087	702 595	(1 721 227)	847 455
	январь – март 2025 г.	1 937 065	173 307	(1 918 176)	192 196
задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – март 2026 г.	1 374 697	-	(1 374 697)	-
	январь – март 2025 г.	1 793 779	-	(1 793 779)	-
прочие дебиторы	январь – март 2026 г.	491 390	685 972	(329 907)	847 455
	январь – март 2025 г.	143 230	167 200	(118 235)	192 195
расчеты по налогам и сборам	январь – март 2026 г.	-	16 623	(16 623)	-
	январь – март 2025 г.	56	6 107	(6 162)	1

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Наименование показателя	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	76 859 442	73 217 714
Итого	76 859 442	73 217 714

3.4. Капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его участника и на 31 марта 2026 года составляет 10 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года - 10 тыс. руб.).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 марта 2026 года составляет 100% (на 31 декабря 2025 года – 100%).

Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества состоит из финансовой помощи от материнской компании на 31 марта 2026 года в сумме 20 000 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 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 31 марта 2026 года Общество имеет долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде облигационных займов в рублях.

Заемные средства включали:

Наименование показателя	На 31 марта 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.	
	краткосрочные	долгосрочные	краткосрочные	долгосрочные
облигационные займы	123 497 775	1 955 312 597	123 653 178	2 006 198 118
Итого	123 497 775	1 955 312 597	123 653 178	2 006 198 118

За январь - март 2026 года была произведена эмиссия двух выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Общий объем эмиссий составил 36 700 374 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 31 марта 2026 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2025 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A0JX3M0	84 048	93 199	8,40-10,55%	28.12.2016	28.12.2039	Закладные
RU000A0JXRM6	5 536 981	5 856 980	10,02-10,63%	26.05.2017	28.09.2049	Закладные
RU000A0ZYLX0	113 911	121 645	8,67-10,51%	25.12.2017	28.10.2037	Закладные
RU000A0ZYL89	334 398	353 744	10,09-10,36%	20.12.2017	28.04.2042	Закладные
RU000A0ZZNW5	416 643	443 725	8,3% (фиксированная)	08.10.2018	28.09.2047	Закладные
RU000A0ZZCH9	780 463	826 128	8,0% (фиксированная)	11.07.2018	28.04.2043	Закладные
RU000A0ZZV86	7 040 207	7 483 563	9,95% (фиксированная)	26.11.2018	28.05.2048	Закладные
RU000A0ZZZ58	7 940 591	8 410 233	9,35-9,83%	21.12.2018	28.06.2048	Закладные
RU000A0ZZZ09	507 887	551 610	9,28% (фиксированная)	20.12.2018	28.12.2044	Закладные
RU000A100DQ4	8 803 526	9 523 775	9,5% (фиксированная)	29.05.2019	05.04.2029	Закладные
RU000A100ZB9	15 599 058	16 513 499	8,10-9,90%	30.10.2019	28.09.2049	Закладные
RU000A100YY4	922 953	973 076	7,1% (фиксированная)	25.10.2019	28.01.2050	Закладные
RU000A1016B4	4 963 085	5 272 345	9,04-9,23%	13.12.2019	28.07.2049	Закладные
RU000A1018T2	16 772 129	17 665 754	8,21-9,69%	25.12.2019	07.05.2050	Закладные
RU000A1019A0	485 203	499 159	6,5% (фиксированная)	27.12.2019	28.05.2040	Закладные
RU000A101JD7	1 574 018	1 662 088	6,5% (фиксированная)	18.03.2020	28.04.2045	Закладные
RU000A101TD6	3 039 587	3 248 110	5,9% (фиксированная)	18.06.2020	28.05.2049	Закладные
RU000A101U95	1 460 521	1 568 826	5,75% (фиксированная)	26.06.2020	28.05.2047	Закладные
RU000A102AP8	1 971 643	2 080 458	5,2% (фиксированная)	30.10.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102D46	3 991 035	4 180 430	5,85% (фиксированная)	19.11.2020	28.02.2051	Закладные
RU000A102GV3	2 031 942	2 119 553	6,05% (фиксированная)	11.12.2020	28.10.2045	Закладные
RU000A102JB9	3 090 455	3 255 082	6,05% (фиксированная)	18.12.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102GD1	3 769 989	4 021 233	6,0% (фиксированная)	10.12.2020	28.12.2049	Закладные
RU000A102K13	49 744 023	52 441 634	7,9% (фиксированная)	21.12.2020	28.06.2051	Закладные
RU000A102L87	13 856 283	14 644 129	6,4% (фиксированная)	25.12.2020	28.03.2051	Закладные
RU000A102L53	14 330 143	15 034 672	8,00-8,19%	24.12.2020	28.05.2051	Закладные
RU000A103125	3 155 471	3 357 787	6,9% (фиксированная)	22.04.2021	28.06.2049	Закладные
RU000A1031K4	1 838 455	1 921 256	6,95% (фиксированная)	23.04.2021	28.04.2051	Закладные
RU000A103N43	4 093 107	4 308 467	7,65% (фиксированная)	07.09.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A103W42	1 538 510	1 601 281	7,0% (фиксированная)	18.10.2021	28.07.2031	Закладные
RU000A103YG5	23 660 909	24 751 376	6,8% (фиксированная)	28.10.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A103YK7	801 278	851 962	5,5% (фиксированная)	29.10.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A1041Q0	2 609 329	2 703 170	16,65-21,65%	17.11.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A104511	31 272 188	32 500 233	7,40-7,55%	26.11.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104C45	5 330 518	5 538 139	7,83% (фиксированная)	24.12.2021	28.09.2031	Закладные
RU000A104B79	96 577 860	100 910 577	7,65% (фиксированная)	23.12.2021	28.11.2031	Закладные

¹ Диапазоны указаны за период с 01.01.2025 по 31.03.2026

Наименование	Остаток основного долга на 31 марта 2026 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2025 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A104AM1	14 845 467	15 513 565	6,8% (фиксированная)	21.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104UV0	3 722 152	3 844 713	16,40-21,40%	03.06.2022	28.05.2032	Закладные
RU000A104X32	4 042 588	4 174 729	16,65-21,65%	01.07.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105344	80 954 656	84 236 854	7,97-8,40%	12.08.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105898	1 451 493	1 527 539	8,2% (фиксированная)	22.09.2022	28.07.2032	Закладные
RU000A1058R2	4 420 400	4 551 051	16,60-21,6%	29.09.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105AV9	3 192 416	3 274 607	8,0% (фиксированная)	18.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105CB7	6 178 732	6 398 594	7,85% (фиксированная)	28.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105H23	2 750 637	2 863 240	9,35% (фиксированная)	23.11.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105JF3	3 867 229	3 965 610	16,47-21,47%	30.11.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105LN3	11 880 124	12 342 740	7,4% (фиксированная)	12.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105P72	27 173 491	28 357 455	7,75% (фиксированная)	26.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NN9	33 078 615	34 315 762	17,7-22,7%	22.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NP4	2 670 765	2 769 140	9,46% (фиксированная)	22.12.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105NY6	31 999 170	33 384 566	8,30-8,79%	23.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NZ3	4 231 248	4 344 937	16,70-21,70%	23.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A1065R7	10 319 469	10 700 650	8,6% (фиксированная)	26.04.2023	28.03.2033	Закладные
RU000A106FM5	13 336 946	13 705 813	16,90-21,90%	29.06.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106HE8	115 633 387	120 802 044	9,78-10,43%	07.07.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106YR5	22 589 740	23 269 476	5,40-35,62%	29.09.2023	23.09.2033	Закладные
RU000A1074A5	4 492 211	4 625 387	7,85% (фиксированная)	23.10.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107G55	37 052 396	38 372 486	17,86-22,86%	22.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GL3	75 060 896	78 354 801	9,0% (фиксированная)	25.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GM1	15 616 114	16 239 477	7,8% (фиксированная)	25.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107EQ7	147 839 506	154 027 389	10,05-10,67%	19.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107SY1	34 831 975	35 709 213	15,90-32,94%	16.02.2024	28.11.2033	Закладные
RU000A108GC0	49 638 631	50 915 396	6,36-40,15%	22.05.2024	23.12.2054	Закладные
RU000A1093G2	111 372 806	119 012 115	13,39-13,70%	26.07.2024	28.02.2056	Закладные
RU000A109MG7	26 356 474	27 057 658	6,52-35,25%	26.09.2024	23.05.2055	Закладные
RU000A109L98	3 447 630	3 511 564	16,80-21,80%	23.09.2024	28.04.2055	Закладные
RU000A109NH3	41 806 207	43 247 766	17,30-22,30%	30.09.2024	28.05.2053	Закладные
RU000A109NJ9	78 524 668	81 952 653	8,5% (фиксированная)	30.09.2024	28.11.2054	Закладные
RU000A109NG5	58 001 272	61 334 457	12,42-12,76%	30.09.2024	28.08.2055	Закладные
RU000A10AQC0	1 693 949	1 761 194	9,6% (фиксированный)	27.01.2025	28.10.2054	Закладные
RU000A10AQE6	57 310 105	58 636 921	10,20-21,40%	27.01.2025	28.11.2055	Закладные
RU000A10BP53	6 060 948	6 177 355	16,50-21,50%	27.05.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10BVS4	32 887 042	33 711 305	16,96-21,96%	26.06.2025	28.10.2055	Закладные
RU000A10C1N2	70 383 551	77 510 661	9,18-16,05%	11.07.2025	28.04.2056	Закладные
RU000A10C1P7	98 630 205	100 255 582	6,80-18,10%	11.07.2025	28.04.2056	Закладные

Наименование	Остаток основного долга на 31 марта 2026 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2025 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A10C8J5	79 394 049	83 423 468	8,4% (фиксированный)	01.08.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10DEA4	63 274 239	64 707 023	16,90-17,40%	13.11.2025	28.11.2055	Закладные
RU000A10DX10	43 311 113	47 563 269	5,72%	19.12.2025	28.11.2056	Закладные
RU000A10DWX8	148 852 403	151 862 314	3,92%	19.12.2025	28.09.2056	Закладные
RU000A10DYJ3	17 894 534	18 249 859	16,60-17,10%	24.12.2025	28.09.2055	Закладные
RU000A10EL21	10 462 932	-	16,5% ²	17.03.2026	28.11.2056	Закладные
RU000A10EQG3	26 237 442	-	16,85% ³	31.03.2026	28.12.2056	Закладные
Облигационные займы	2 078 810 372	2 129 851 296				

² Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.04.2026

³ Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.05.2026

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 – март 2026 г.	42 501 232	80 959 654	(77 169 741)	46 291 145
	январь – март 2025 г.	34 796 478	83 955 847	(82 989 027)	35 763 298
Задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – март 2026 г.	24 698 278	11 165 654	(5 569 749)	30 294 183
	январь – март 2025 г.	22 312 214	14 995 731	(14 510 162)	22 797 783
Задолженность по сделке процентного СВОПа	январь – март 2026 г.	4 747 648	5 867 477	(6 702 805)	3 912 320
	январь – март 2025 г.	5 263 801	13 209 506	(13 822 096)	4 651 211
Проценты по облигационным займам	январь – март 2026 г.	12 109 951	57 348 636	(58 237 322)	11 221 265
	январь – март 2025 г.	6 640 688	51 318 330	(50 282 576)	7 676 442
Прочие кредиторы	январь – март 2026 г.	945 355	6 577 887	(6 659 865)	863 377
	январь – март 2025 г.	579 775	4 432 280	(4 374 193)	637 862

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 30 294 183 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 24 698 278 тыс. руб.).

По состоянию на 31 марта 2026 года 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 3 912 320 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года - 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 - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.
Проценты по закладным	42 112 533	37 136 147
Субсидии по госпрограммам	20 635 785	19 000 538
Выручка за закладные	7 634 324	4 155 292
Проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	134 950	196 074
Доход в виде премии при размещении ценных бумаг	1 313	1 020
Итого выручка	70 518 905	60 489 071

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

Наименование показателя	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.
Процентные (купонные) выплаты	(57 708 430)	(51 791 263)
Стоимость закладных	(7 671 592)	(4 196 710)
Расходы по выпуску облигаций	(65 713)	(588 390)
Итого себестоимость	(65 445 735)	(56 576 363)

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование показателя	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.
Расходы по полученному поручительству	(3 593 896)	(2 819 998)
Расходы на обслуживание закладных	(1 112 649)	(783 859)
Комиссия за услуги депозитария	(293 493)	(236 857)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(47 488)	(42 743)
Аудиторские услуги	(3 443)	(3 205)
Прочие затраты	(6 289)	(9 487)
Итого управленческие расходы	(5 057 258)	(3 896 149)

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 31 марта 2026 года	на 31 декабря 2025 года	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Денежные средства в банках				
Другие связанные стороны	4 137 149	3 145 945	Единоразово	Безналичная
Дебиторская задолженность				
Основное хозяйственное общество	3 643 332	3 009 596	Ежеквартально	Безналичная
Другие связанные стороны	87 170	465 661	Ежеквартально	Безналичная
Кредиторская задолженность				
Основное хозяйственное общество	(4 274 576)	(5 152 345)	Ежеквартально	Безналичная
Другие связанные стороны	(1 632 719)	(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 - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.
Выручка (без НДС)	2 907 633	2 307 532	95 404	44 513
Выручка за закладные	2 907 633	2 307 532	95 404	44 513
Себестоимость	(32 498)	(38 277)	(267 283)	(203 211)
Стоимость закладных	(32 498)	(38 277)	(267 283)	(203 211)

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

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.
Расходы по полученному поручительству	(3 593 896)	(2 819 998)	-	-
Расчеты по сделке процентного свопа	(3 912 320)	(4 651 211)	-	-
Расходы на обслуживание закладных	(153 027)	(138 093)	(55 353)	(65 226)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(23 744)	(21 371)	(23 744)	(21 371)
Прочие расходы	(1 171)	(1 459)	(670)	(180)

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2026 г.	За январь - март 2025 г.
Поступление денежных средств от текущих операций	2 746 736	2 350 363	36 915 684	240 704
Направление денежных средств по текущим операциям	(4 132 787)	(1 591 309)	(26 318 057)	(76 203)
Поступление денежных средств от финансовых операций	3 937 348	5 330 504	-	-
Направление денежных средств по финансовым операциям	(3 849 242)	(9 720 471)	-	-

Резерв по дебиторской задолженности связанных сторон на 31 марта 2026 года, на 31 декабря 2025 года не создавался.

Дебиторская задолженность связанных сторон на 31 марта 2026 года, 31 декабря 2025 года не списывалась.

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

4. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности 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

В январе – феврале 2026 года российская экономика продемонстрировала снижение: ВВП сократился на 1,8% в годовом сопоставлении. Спад наблюдался в строительстве (-14,9%), оптовой торговле (-7,8%), грузообороте транспорта (-3,7%), обрабатывающих производствах (-2,9%).

Потребительский спрос продолжил замедляться: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – феврале 2026 года увеличился на 1,5% (после +2,9% в 2025 году, +7,1% в 2024 году). На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в январе – феврале 2026 года безработица вновь снизилась до минимальных 2,1% от рабочей силы с поправкой на сезонность) заработная плата в январе 2026 года в номинальном выражении выросла на 15,1% в годовом сопоставлении, в реальном – на 8,6%.

В I кв. 2026 года наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 18,9% к I кв. 2025 года до 78,2 рублей / доллар США) на фоне жесткой денежно-кредитной политики, обязательной продажи валютной выручки крупнейшими экспортерами, роста цен на нефть марки Уралс (Urals) в марте 2026 года.

В феврале – марте 2026 года прирост цен с исключением сезонности и в пересчете на год, по оценке Банка России, замедлился до 5,8 – 6% после временного ускорения в январе 2026 года под влиянием налоговых и административных мер. С учетом ослабления инфляционного давления регулятор дважды снизил ключевую ставку в I кв. 2026 года в общей сложности на 1 п.п. до 15%. Однако доходность 5-летних ОФЗ с начала года не изменилась, составив 14,6% на 31 марта 2026 года.

После активных выдач в конце 2025 г. – январе 2026 года в феврале 2026 года спрос на ипотечном рынке ожидаемо снизился за счет сокращения кредитования в рамках госпрограмм. Поддержку оказывала рыночная ипотека, рост выдач которой ускоряется в годовом выражении по мере снижения ставок. По данным Банка России, по итогам января – февраля 2026 года банки выдали 153,4 тыс. ипотечных кредитов (+80,7% к январю – февралю 2025 года) на 715,1 млрд рублей (+102,0%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) – 67,3 тысячи кредитов (+56,0%) на 388,7 млрд рублей (+64,2%).

К факторам, сдерживающим ипотечное кредитование, относятся: ужесточение условий «Семейной ипотеки» с 1 февраля 2026 года (запрет на оформление двух льготных кредитов на семью), снижение Минфином с 1 января 2026 года размера возмещения банкам по льготным ипотечным программам (Семейная, ИТ, Дальневосточная и Арктическая), сохранение Банком России на I квартал 2026 года значения макропруденциальных лимитов (МПЛ) по ипотечным кредитам на приобретение строящегося и готового жилья в многоквартирных домах, ужесточение на I квартал 2026 года МПЛ по ипотечным кредитам в сегменте ИЖС.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки в январе – феврале 2026 года выросла до 8,6% (+0,7 п.п. к январю – февралю 2025 года) за счет увеличения доли ипотеки, выданной на рыночных условиях, в том числе по ДДУ – 6,5% (+0,5 п.п.). Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 11,5% (-0,9 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (20% на конец февраля 2026 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), 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 31 марта 2026 года 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 31 марта 2026 года не был создан руководством ввиду незначительности 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 № 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 незначительности 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 – март 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 апреля 2026 г.