Бухгалтерская отчетность
за 1 полугодие 2026 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2»	по ОКПО	54493341
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705161420
Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
125375, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер Большой Гнездниковский, д. 1, стр. 2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2026 г.

		Коды	
Форма по ОКУД		0710001	
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2026
Организация: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2»	по ОКПО	54493341	
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	8 857 863	8 913 253	-
	в том числе: Права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными	11701	8 857 863	8 913 253	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 857 863	8 913 253	-
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	137 758	136 293	2 557
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 668	4 524	2 557
	Расчеты по процентам по правам (требованиям)	12302	135 090	131 769	-
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	813 966	680 483	-
	в том числе: Права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными	12401	813 966	680 483	-
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	885 662	947 546	3
	в том числе: Расчетные счета	12501	885 662	947 546	3
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 837 386	1 764 322	2 560
	БАЛАНС	1600	10 695 249	10 677 575	2 560

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
4.5	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	416 820	358 342	(12 880)
	Итого по разделу III	1300	416 830	358 352	(12 870)
	IV. Долгосрочные обязательства				
4.7	Заемные средства	1410	7 915 800	9 291 864	15 429
	в том числе: Долгосрочные кредиты	14101	255 000	289 764	13 760
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	-	-	1 669
	Облигации (номинальная стоимость)	14103	7 660 800	9 002 100	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 915 800	9 291 864	15 429
	V. Краткосрочные обязательства				
4.8	Заемные средства	1510	2 360 555	1 025 259	-
	в том числе: Проценты по долгосрочным кредитам	15101	105	238	-
	Облигации (НКД)	15102	21 250	27 121	-
	Облигации (номинальная стоимость)	15103	2 339 200	997 900	-
4.9	Кредиторская задолженность	1520	2 064	2 100	1
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 064	2 100	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 362 619	1 027 359	1
	БАЛАНС	1700	10 695 249	10 677 575	2 560

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-2», действующий на основании доверенности №05_25 от 01.06.2025г.

(наименование должности) (подпись) Пожарская Виктория Анатольевна (расшифровка подписи)

31 августа 2026 г.



Отчет о финансовых результатах
за 1 полугодие 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2026
Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2»	по ОКПО	54493341		
Организация:				
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.10	Проценты к получению	2320	1 332 304	-
4.11	Проценты к уплате	2330	(1 248 082)	(682)
4.12	Прочие доходы	2340	2 256 934	-
4.13	Прочие расходы	2350	(2 282 678)	(1 902)
4.14	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	58 478	(2 584)
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	58 478	(2 584)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	58 478	(2 584)
4.16	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-2», действующий на основании доверенности №05_25 от 01.06.2025г.

(наименование должности) (подпись) Пожарская Виктория Анатольевна (расшифровка подписи)

31 августа 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 1 полугодие 2026 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2026
по ОКПО	54493341		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2»
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2024 г.	3100	10	-	-	-	-	(12 880)	(12 870)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(12 880)	(12 870)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 1 полугодие 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(2 584)	(2 584)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3250	10	-	-	-	-	(15 464)	(15 454)
	На 31 декабря 2025 г.	3200	10	-	-	-	-	358 342	358 352
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	358 342	358 352

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 1 полугодие 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	58 478	58 478
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2026 г.	3300	10	-	-	-	-	416 820	416 830

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-2», действующий на основании доверенности №05_25 от 01.06.2025г.

(наименование должности) (подпись) Пожарская Виктория Анатольевна (расшифровка подписи)

31 августа 2026 г.



Отчет о движении денежных средств
за 1 полугодие 2026 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)		30	06	2026
Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2»	по ОКПО	54493341	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	38 920	-
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	38 920	-
	Платежи - всего	4120	(1 276 743)	(418)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(11 675)	(377)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 254 087)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(10 981)	(41)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 237 823)	(418)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	3 520 561	-
	в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 230 591	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 289 519	-
	пени по правам (требованиям)	4215	451	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(2 309 858)	-
	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 309 858)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 210 703	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	421
	в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	421
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Платежи - всего	4320	(34 764)	-
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(34 764)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(34 764)	421
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(61 884)	3
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	947 546	3
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	885 662	6
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-2», действующий на основании доверенности №05_25 от 01.06.2025г.

(наименование должности) (подпись) Пожарская Виктория Анатольевна (расшифровка подписи)

31 августа 2026 г.

«Ипотечный агент ТБ-2» «МА ТВ-2» LLC

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 30 Июня 2026 года и

отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2026г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» (в дальнейшем именуемое также как «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 09 ноября 2021г. Основной государственный регистрационный номер – 1217700534171. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 9705161420 КПП 770301001.

Краткое наименование Общества: ООО «ИА ТБ-2».

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

Основным видом деятельности, заявленным в ЕГРЮЛ, является Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия (ОКВЭД 64.99.8).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), созданной в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (с изменениями и дополнениями), Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Общество не вправе иметь штат сотрудников в соответствии с п.2 Статьи 8 Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 № 152-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Согласно Решению единственного учредителя ООО «ИА ТБ-2» №1 от 02.11.2021 единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице АКРА РМ (ООО) ОГРН 1187746164407, которая также осуществляет функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества. С АКРА РМ (ООО) заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета № б/н от 09.11.2021 года.

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

Ревизором Общества избран Киселев Виктор Владимирович на основании Решения единственного участника № 9-2023 от 26.04.2024г.

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

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

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.
Учредителю, Фонду содействия развитию системы кредитования «Базис-10» (ИНН 9705157286, ОГРН 1217700306120), созданному в соответствии с законодательством Российской Федерации, принадлежит 100 % доли в уставном капитале.
На дату составления отчетности уставной капитал полностью оплачен в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 «Прочие доходы и расходы» с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

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

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.
Проценты отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).
Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются единовременно в периоде, к которому относятся (п.6 ПБУ 15/2008).

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

1. Для раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности существенным признается показатель бухгалтерского учета, если его сумма более 5% от валюты баланса;
2. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской (финансовой) отчетности изменится более чем на 5%.

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

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

По итогам 1 полугодия 2026г. резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

По итогам 1 полугодия 2026г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах. В связи с этим Общество осуществляет свою деятельность, не разделяя формируемые доходы и расходы от хозяйственно-экономической деятельности по направлениям бизнеса. На основании вышесказанного Общество не представляет информацию по операционным сегментам согласно ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам", считая, что экономическая деятельность осуществляется в рамках одного отчетного сегмента.

Географический сегмент

Общество осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

В соответствии с п. 22 ПБУ 18/02 устанавливается следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренными Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" и другими федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 30.06.2026г. отражена сумма в размере 8 857 863 тыс. руб. (на 31.12.2025г. - 8 913 253 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **11701** «Права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 8 857 863 тыс. руб. (на 31.12.2025г. - 8 913 253 тыс. руб.) отражена сумма приобретенных прав (требований) по индивидуальным договорам купли-продажи закладных в соответствии с Рамочным договором купли-продажи закладных от 09.06.2025г. с Акционерным обществом «ТБанк», со сроком погашения свыше 12 мес.

Динамика по строке за период:

Наименование финансового вложения	**Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.**	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными	0	8 913 253	0	8 913 253
Итого	**0**	**8 913 253**	**0**	**8 913 253**

Наименование финансового вложения	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
Права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными	8 913 253	2 309 858	2 365 248	**8 857 863**
Итого	**8 913 253**	**2 309 858**	**2 365 248**	**8 857 863**

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 30.06.2026г. не создавался.

4.2 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 30.06.2026г. отражена сумма 137 758 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 136 293 тыс. руб.; на 31.12.2024г. – 2 557 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **12301** «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 2 668 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 4 524 тыс. руб.; на 31.12.2024г. - 2 557 тыс. руб.) отражена задолженность поставщиков услуг, в разрезе следующих контрагентов:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.**
АКРА РМ (ООО)	1 036	4 338	2 900	**2 474**
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	57	62	59	**60**
Интерфакс - ЦРКИ ООО	23	23	23	**23**
Итого	**1 116**	**4 423**	**2 982**	**2 557**

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
АКРА РМ (ООО)	2 474	3 977	3 060	**3 391**
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	60	62	65	**57**
Интерфакс - ЦРКИ ООО	23	23	23	**23**
НКО АО НРД	0	2 434	1 477	**957**
РОНДО КАПИТАЛ ООО	0	255	159	**96**
Итого	**2 557**	**6 751**	**4 784**	**4 524**

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
АКРА РМ (ООО)	3 391	0	1 998	**1 393**
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	57	0	30	**27**
Интерфакс - ЦРКИ ООО	23	0	12	**11**
НКО АО НРД	957	0	26	**931**
РОНДО КАПИТАЛ ООО	96	195	193	**98**
ПАО МОСКОВСКАЯ БИРЖА	0	208	0	**208**
Итого	**4 524**	**403**	**2 259**	**2 668**

- По строке **12302** «Расчеты по процентам по правам (требованиям)» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 135 090 тыс. руб. (на 31.12.2025г.- 131 769 тыс. руб.) отражена задолженность заемщиков по начисленным процентам по правам (требованиям).

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Расчеты по процентам по правам (требованиям)	0	1 099 583	967 814	**131 769**
Итого	**0**	**1 099 583**	**967 814**	**131 769**

Наименование	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
Расчеты по процентам по правам (требованиям)	131 769	1 292 933	1 289 612	**135 090**
Итого	**131 769**	**1 292 933**	**1 289 612**	**135 090**

Резерв по сомнительным долгам на начисленные проценты не формировался, поскольку сервисный агент проводит работу по взаимодействию с Заемщиками и по своевременному сбору платежей в погашение обязательств. Кроме того, при необходимости Банк заключает сделки обратного выкупа, что означает полный выкуп остатков по кредитам с баланса Общества и последующую работу с просроченной задолженностью на балансе Банка.

4.3 По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 30.06.2026г. отражена сумма в размере 813 966 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 680 483 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **12401** «Права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными» по состоянию на 30.06.2026г. отражена сумма в размере 813 966 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 680 483 тыс. руб.) отражена сумма приобретенных прав (требований) по индивидуальным договорам купли-продажи закладных, в соответствии с Рамочным договором купли-продажи закладных от 09.06.2025г., с Акционерным обществом «ТБанк», со сроком погашения менее 12 месяцев.

Динамика по строке за период:

Наименование финансового вложения	**Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.**	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными	0	2 590 843	1 910 360	**680 483**
Итого	**0**	**2 590 843**	**1 910 360**	**680 483**

Наименование финансового вложения	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
Права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными	680 483	2 365 248	2 231 765	**813 966**
Итого	**680 483**	**2 365 248**	**2 231 765**	**813 966**

4.4 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 885 662 тыс. руб. (на 31.12.2025г. - 947 546 тыс. руб.; на 31.12.2024г. - 3 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **12501** «Расчетные счета» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 885 662 тыс. руб. (на 31.12.2025г. - 947 546 тыс. руб.; на 31.12.2024г. - 3 тыс. руб.) отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах, в разрезе следующих расчетных счетов:

Расчетный счет	Сумма, тыс. руб. на 30.06.2026г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024г.
40702810610000965324, (счет сбора платежей), АО "ТБАНК"	129 933	81 019	3
40702810610001409863, (залоговый счет), АО "ТБАНК"	755 729	866 527	0
Итого	**885 662**	**947 546**	**3**

Пассивы баланса

4.5 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 10 тыс. руб. (на 31.12.2025г. - 10 тыс. руб., на 31.12.2024г. - 10 тыс. руб.) отражен уставный капитал Общества.

Изменения величины уставного капитала в течение 1 полугодия 2026 года не происходило.

4.6 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 416 820 тыс. руб. отражена прибыль Общества (на 31.12.2025г. отражена прибыль 358 342 тыс. руб.; на 31.12.2024г. отражен убыток 12 880 тыс. руб.).

4.7 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 30.06.2026г. отражена сумма в размере 7 915 800 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 9 291 864 тыс. руб.; на 31.12.2024г. – 15 429 тыс. руб.) в том числе:

- По строке **14101** «Долгосрочные кредиты» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 255 000 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 289 764 тыс. руб.; на 31.12.2024г. – 13 760 тыс. руб.) отражена сумма основного долга по кредитам АО "ТБАНК" в разрезе следующих договоров:

Наименование договора	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	4 500	0	0	**4 500**
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	4 260	240	0	**4 500**
Договор об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024	0	4 760	0	**4 760**
Итого	8 760	5 000	0	**13 760**

Наименование договора	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	4 500	0	4 500	**0**
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	4 500	0	4 500	**0**
Договор об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024	4 760	240	5 000	**0**
Договор об открытии кредитной линии №270/КЛ-25 от 12.03.2025	0	201	201	**0**
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на расходы)	0	180 777	146 013	**34 764**
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на резервы)	0	255 000	0	**255 000**
Итого	13 760	436 218	160 214	**289 764**

Наименование договора	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на расходы)	34 764	0	34 764	**0**
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на резервы)	255 000	0	0	**255 000**
Итого	289 764	0	34 764	**255 000**

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г. - до 15 июня 2036 года включительно. Погашен досрочно 05.08.2025.
Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023г. - до 15 июня 2036 года включительно. Погашен досрочно 05.08.2025.
Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024г. - до 15 июня 2036 года включительно. Погашен досрочно 05.08.2025.
Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №270/КЛ-25 от 12.03.2025г. - до 15 июня 2038 года включительно. Погашен досрочно 05.08.2025.
Срок погашения по Кредитному договору №б/н от 28.07.2025г. (на расходы) – до 27 июля 2045 года включительно. Погашен досрочно 27.01.2026.

Срок погашения по Кредитному договору №б/н от 28.07.2025г. (на резервы) – до 27 июля 2045 года включительно. Неиспользованный остаток лимита по состоянию на 30.06.2026г. составил 765 000 000,00 тыс. руб.

- По строке **14102** «Проценты по долгосрочным кредитам» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 0 тыс. руб. (на 31.12.2025. – 0 тыс. руб.; на 31.12.2024. – 1 669 тыс. руб.) отражена сумма начисленных процентов к уплате по кредитам АО "ТБАНК" в разрезе следующих договоров:

Наименование договора	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.**
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	557	344	0	**901**
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	166	342	0	**507**
Договор об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024	0	261	0	**261**
Итого	723	946	0	**1 669**

Наименование договора	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	901	205	1 106	**0**
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	507	205	712	**0**
Договор об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024	261	406	667	**0**
Договор об открытии кредитной линии №270/КЛ-25 от 12.03.2025	0	6	6	**0**
Итого:	1 669	822	2 491	**0**

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г. - до 15 июня 2036 года включительно.
По состоянию на 30.06.2026г. кредит погашен досрочно.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023г. - до 15 июня 2036 года включительно.
По состоянию на 30.06.2026г. кредит погашен досрочно.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2023г. - до 15 июня 2036 года включительно.
По состоянию на 30.06.2026г. кредит погашен досрочно.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №270/КЛ-25 от 12.03.2025г. - до 15 июня 2038 года включительно.
По состоянию на 30.06.2026г. кредит погашен досрочно.

- По строке **14103** «Облигации (номинальная стоимость)» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 7 660 800 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 9 002 100 тыс. руб.; на 31.12.2024г. – 0 тыс. руб.) отражена сумма номинальной стоимости облигаций со сроком погашения свыше 12 месяцев:

05.08.2025г. Общество разместило облигации 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г. номинальной стоимостью 100 руб., в количестве – 85 000 000 шт. Купонная ставка установлена в размере 19,00% годовых. Плановая дата погашения Облигаций – 27 июля 2044 года.

Частичное погашение номинальной стоимости производится в каждую купонную выплату в соответствии с отчетом Расчетного агента.

05.08.2025г. Общество разместило облигации 4B02-04-00105-L от 29.07.2025г. номинальной стоимостью 100 руб., в количестве – 15 000 000 шт. Плановая дата погашения Облигаций – 27 июля 2044 года.

На основании графика плановой амортизации номинальной стоимости часть задолженности по облигационным займам была перенесена в раздел «Краткосрочные обязательства».

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Облигации внебиржевые класса А1 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г.	0	7 502 100	0	**7 502 100**
Облигации внебиржевые класса Б 1 4B02-04-00105-L от 29.07.2025г.	0	1 500 000	0	**1 500 000**
Итого	**0**	**9 002 100**	**0**	**9 002 100**

Наименование	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
Облигации внебиржевые класса А1 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г.	7 502 100	0	1 341 300	**6 160 800**
Облигации внебиржевые класса Б 1 4B02-04-00105-L от 29.07.2025г.	1 500 000	0	0	**1 500 000**
Итого	**9 002 100**	**0**	**1 341 300**	**7 660 800**

4.8 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 30.06.2026г. отражена сумма в размере 2 360 555 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 1 025 259 тыс. руб.) в том числе:

- По строке **15101** «Проценты по долгосрочным кредитам» по состоянию на 30.06.2026г. значение 105 тыс. рублей (на 31.12.2025г. – 238 тыс. руб.) отражена сумма начисленных процентов к уплате по кредитам АО "ТБАНК" в разрезе следующих договоров:

Наименование договора	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на расходы)	0	9 476	9 447	**29**
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на резервы)	0	15 614	15 405	**209**
Итого	**0**	**25 090**	**24 852**	**238**

Наименование договора	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на расходы)	29	385	414	**0**
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на резервы)	209	18 968	19 072	**105**
Итого	**238**	**19 353**	**19 486**	**105**

Срок погашения по Кредитному договору №б/н от 28.07.2025г. (на расходы) - до 27 июля 2045 года включительно.

Срок погашения по Кредитному договору №б/н от 28.07.2025г. (на резервы) - до 27 июля 2045 года включительно.

- По строке **15102** «Облигации (НКД)» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 21 250 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 27 121 тыс. руб.) отражена сумма купонного дохода к выплате владельцам Облигаций внебиржевых класса А1 4В02-03-00105-L от 29.07.2025г. и Облигаций внебиржевых класса Б1 4В02-04-00105-L от 29.07.2025г.:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Облигации класса А1 - 4В02-03-00105-L от 29.07.2025	0	654 500	636 650	**17 850**
Облигации класса Б1 - 4В02-04-00105-L от 29.07.2025	0	34 471	25 200	**9 271**
Итого	**0**	**688 971**	**661 850**	**27 121**

Наименование	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
Облигации класса А1 - 4В02-03-00105-L от 29.07.2025	17 850	799 850	804 100	**13 600**
Облигации класса Б1 - 4В02-04-00105-L от 29.07.2025	9 271	428 879	430 500	**7 650**
Итого	**27 121**	**1 228 729**	**1 234 600**	**21 250**

- По строке **15103** «Облигации (номинальная стоимость)» по состоянию на 30.06.2026г. в размере 2 339 200 тыс. руб. (на 31.12.2025г. - 997 900 тыс. руб.) отражена сумма облигационного займа Облигации класса А1 4В02-03-00105-L от 29.07.2025г. к погашению в течение 12 мес.

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
Облигации класса А1 - 4В02-03-00105-L от 29.07.2025	0	997 900	0	**997 900**
Итого	**0**	**997 900**	**0**	**997 900**

Наименование	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
Облигации класса А1 - 4В02-03-00105-L от 29.07.2025	997 900	1 341 300	0	**2 339 200**
Итого	**997 900**	**1 341 300**	**0**	**2 339 200**

4.9 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 30.06.2026г. отражена сумма 2 064 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 2 100 тыс. руб.; на 31.12.2024г. - 1 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **15201** «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 30.06.2026г. отражена сумма 2 064 тыс. руб. (на 31.12.2025г. – 2 100 тыс. руб.; на 31.12.2024г. - 1 тыс. руб.) отражена задолженность перед поставщиками услуг, в разрезе следующих контрагентов:

Наименование контрагента	**Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.**	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.**
ДК РЕГИОН АО	**1**	10	10	**1**
Итого	**1**	10	10	**1**

Наименование контрагента	**Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.**	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**
ДК РЕГИОН АО	**1**	1 713	1 354	**360**
АКРА РМ (ООО)	**0**	3 577	3 565	**12**
ТБАНК АО	**0**	8 309	6 581	**1 728**
Итого	**1**	13 599	11 500	**2 100**

Наименование контрагента	**Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.**	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	**Остаток на 30.06.2026г. тыс. руб.**
ДК РЕГИОН АО	**360**	2 122	2 133	**349**
АКРА РМ (ООО)	**12**	2 517	2 499	**30**
ТБАНК АО	**1 728**	10 130	10 173	**1 685**
Итого	**2 100**	**14 769**	**14 805**	**2 064**

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.10 По строке **2320** «Проценты к получению»

- за 1 полугодие 2026г. отражена сумма в размере 1 332 304 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2025г. значение отсутствует.

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	**Сумма за 1 полугодие 2026г., тыс. руб.**
Пени по приобретенным правам (требованиям)	451
Проценты по приобретенным правам (требованиям)	1 292 933
Проценты по остаткам по счетам	38 920
Итого	**1 332 304**

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

- за 1 полугодие 2026г. отражена сумма в размере 1 248 082 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2025г. отражена сумма в размере 682 тыс. руб.

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 1 полугодие 2026г., тыс. руб.	Сумма за 1 полугодие 2025г., тыс. руб.
Начисленные проценты по кредитам к уплате	19 353	682
Начисленные расходы по купонам к выплате	1 228 729	0
Итого	**1 248 082**	**682**

4.12 По строке **2340** «Прочие доходы»

- за 1 полугодие 2026г. отражена сумма в размере 2 256 934 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2025г. значение отсутствует.

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 1 полугодие 2026г., тыс. руб.
Погашение НВП по приобретенным правам (требованиям)	27 051
Погашение ОД по приобретенным правам (требованиям)	1 887 089
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	342 794
Итого	**2 256 934**

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

- за 1 полугодие 2026г. отражена сумма в размере 2 282 678 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2025г. отражена сумма в размере 1 902 тыс. руб.

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 1 полугодие 2026г., тыс. руб.	Сумма за 1 полугодие 2025г., тыс. руб.
Расходы на право использования программы для ЭВМ «Контур.Диадок»	3	3
Расходы на услуги банков	6	4
Расходы на услуги специализированного депозитария	2 122	5
Расходы на услуги по раскрытию информации	14	12
Расходы на услуги по обслуживанию сайта	30	30
Расходы на аудит	340	248
Расходы на управление и ведение бухгалтерского и налогового учета	2 517	1 588
Расходы на страхование	9 080	0
Расходы на услуги ПВО	193	0
Расходы на услуги по обслуживанию выпуска облигаций	26	0
Расходы на услуги расчетного агента	549	0
Расходы на услуги сервисного агента	9 581	0
Расходы на услуги биржи	5	4
Расходы на нотариальные услуги	10	8
Списание прав (требований) по прочим основаниям	1 268	0
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	342 794	0

Погашение НВП по приобретенным правам (требованиям)	27 051	0
Погашение ОД по приобретенным правам (требованиям)	1 887 089	0
Итого	**2 282 678**	**1 902**

4.14 По строке **2300** «Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения»

- за 1 полугодие 2026г. прибыль составляет 58 478 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2025г. убыток составляет (2 584) тыс. руб.

4.15 По строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)»

- за 1 полугодие 2026г. прибыль составляет 58 478 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2025г. убыток составляет (2 584) тыс. руб.

4.16 По строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»

- за 1 полугодие 2026г. прибыль составляет 58 478 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2025г. убыток составляет (2 584) тыс. руб.

ПБУ 18/02

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. Иной деятельности, кроме уставной, Общество не осуществляло, в связи с чем, доходы Общества не облагаются налогом на прибыль. Таким образом в бухгалтерском отчетности налог на прибыль равен нулю. В бухгалтерском учете не возникают временные разницы и не формируются отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, соответственно не возникает отложенного налога на прибыль.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице АКРА РМ (ООО), которая также осуществляет функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества. С АКРА РМ (ООО) заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета № б/н от 09.11.2021 года.

В структуре Общества отсутствуют бенефициарные владельцы - физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют, имеют преобладающее участие более 25 процентов в уставном капитале Общества, либо имеют возможность контролировать действия Общества.
Единственным участником Общества является Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-10» (ИНН 9705157286, ОГРН 1217700306120) (далее – Фонд).

В свою очередь, фонды, в соответствии с законодательством Российской Федерации:
1) не имеют членства (ч. 1 ст. 123.17 ГК РФ, ч. 1 ст. 7 ФЗ «О некоммерческих организациях»);

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

В структуре владельцев нет физического лица, прямо или косвенно владеющего более чем 25% в уставном капитале или которое имеет возможность контролировать действия Общества по иным основаниям. Общество не приводит дополнительную информацию, поскольку является эмитентом ценных бумаг, которые в силу п. 1 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ освобождены от обязанности вести учет бенефициарных владельцев.

За 1 полугодие 2026г. Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 1 полугодие 2026г. (тыс. руб., в том числе НДС)	Задолженность на 30.06.2026г. (тыс. руб., в том числе НДС))	Срок погашения задолженности на 30.06.2026г. (мес.)	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
АКРА РМ (ООО)	Является единоличным исполнительным органом	Услуги единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета	**2 517**	**30** (Кредиторская) **1 398** (Дебиторская)	1 мес. (Кредиторская) 4 мес. (Дебиторская)	Нет

За 1 полугодие 2025г. Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 1 полугодие 2025г. (тыс. руб., в том числе НДС)	Задолженность на 30.06.2025г. (тыс. руб., в том числе НДС))	Срок погашения задолженности на 30.06.2025г. (мес.)	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
АКРА РМ (ООО)	Является единоличным исполнительным органом	Услуги единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета	**1 588**	**1** (Кредиторская) **1 038** (Дебиторская)	1 мес. (Кредиторская) 4 мес. (Дебиторская)	Нет

За 1 полугодие 2024г. Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 1 полугодие 2024г. (тыс. руб., в том числе НДС)	Задолженность на 30.06.2024г. (тыс. руб., в том числе НДС))	Срок погашения задолженности на 30.06.2024г. (мес.)	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
АКРА РМ (ООО)	Является единоличным исполнительным органом	Услуги единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета	**1 593**	**2** (Кредиторская) **1 039** (Дебиторская)	1 мес. (Кредиторская) 4 мес. (Дебиторская)	Нет

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ И ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

6.1. Обеспечение, полученное при покупке прав требований, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с Рамочным Договором купли-продажи закладных от 09.06.2025г., заключенным между Обществом и АО «ТБанк».

По состоянию на 30.06.2026г. полученное обеспечение составляет 49 831 733 000,00 руб.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав залогового обеспечения.

6.2. По состоянию на 30.06.2026г. согласно Справке о размере ипотечного покрытия обеспечения обязательств и платежей выданные в сумме 27 405 998 341,64 руб., которые состоят из:

- Денежных средства в валюте Российской Федерации – 755 728 654,81 руб.

- Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенных закладными, составляющим залоговое обеспечение – 26 650 269 686,83 руб.

7. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ОБЩЕСТВА

Цели и виды деятельности Общества ограничены его уставом, в связи с чем Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением деятельности, прямо предусмотренной п. 3.1 устава Общества. В связи со спецификой деятельности Общества, ключевым риском для Общества является кредитный риск лиц по правам

(требованиям) по кредитам, обеспеченным закладными, которые приобретены на средства от размещения Облигаций.

Кредитный риск.
В силу того, что исполнение обязательств по Облигациям происходит за счет поступлений по приобретенным правам (требованиям) по кредитам, обеспеченным закладными, к рискам, которые могут повлиять на исполнение Обществом обязательств по Облигациям, Общество относит кредитный риск по приобретенным правам (требованиям). Кредитный риск по приобретенным правам (требованиям) связан с возникновением финансовых потерь вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения заемщиками обязательств перед Обществом в соответствии с условиями кредитных договоров, фактически кредитный риск Общества совпадает с уровнем кредитного риска заемщиков, права (требования) к которым приобретены Обществом. Данный риск рассматривается Обществом как низкий, поскольку на момент включении данных прав (требований), обеспеченных закладными в реестр ипотечного покрытия, они отвечали соответствующим требованиям, а также имеют обеспечение в виде недвижимого имущества.

Изменения процентных ставок.
Ставки купонных доходов по Облигациям определены с учетом рыночной конъюнктуры и с учетом процентных ставок по приобретенным правам (требованиям).
В этой связи риски Общества, связанные с изменениями процентных ставок, отсутствуют.

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

Влияние инфляции.
Изменение инфляционных показателей не может, по мнению Общества, непосредственно оказать существенное влияние на исполнение Обществом своих обязательств.
Существует риск возможного изменения цен на используемые Обществом услуги сторонних организаций. Общество расценивает данный риск как несущественный.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.
Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.
За 1 полугодие 2026 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

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

В тоже время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в

отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

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

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

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

Оценки и суждения руководства

Суждения и оценки, осуществленные руководством Общества в процессе применения учетной политики, соответствуют суждениям, описанным в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 1 полугодие 2026 года. Для оценки ожидаемых убытков, связанных с невозвратом дебиторской задолженности, в текущих экономических условиях Общество постоянно отслеживает изменения внешних условий и макроэкономических показателей для оперативного реагирования на эти изменения. С учетом непредсказуемости событий, связанных с геополитической ситуацией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Обществом на 30.06.2026г. проведена проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, согласно приведенной методики в разделе 3 «Краткое описание и применение учетной политики».

Информация по сегментам

В Обществе не выделены отдельные сегменты по ПБУ 12/2010, так как Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ и единственное направление деятельности, согласно Уставу и Закону о рынке ценных бумаг, - приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом этих требований.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕНОЙ ДАТЫ

16.07.2026г. Общество произвело уступку денежных требований по Договору обратного выкупа закладных №11 от 16.07.2026г. с АО «ТБанк» и Акту приема-передачи закладных от 16.07.2026г. на общую сумму 79 246 761,52 руб. Оплата покупной стоимости произведена в полном объеме 16.07.2026г.

21.07.2026 года Общество перевело в АО НКО НРД денежные средства на выплату купонного дохода владельцам облигаций класса А1 4В02-03-00105-L от 29.07.2025г. в размере – 132 600 000,00 руб.

21.07.2026 года Общество перевело в АО НКО НРД денежные средства на выплату купонного дохода владельцам облигаций класса Б1 4В02-04-00105-L от 29.07.2025г. в размере – 76 500 000,00 руб.

21.07.2026г. Общество произвело уступку денежных требований по Договору обратного выкупа закладных №12 от 21.07.2026г. с АО «ТБанк» и Акту приема-передачи закладных от 21.07.2026г. на общую сумму 18 092 422,67 руб. Оплата покупной стоимости произведена в полном объеме 21.07.2026г.

13.08.2026г. Общество произвело уступку денежных требований по Договору обратного выкупа закладных №13 от 13.08.2026г. с АО «ТБанк» и Акту приема-передачи закладных от 13.08.2026г. на общую сумму 37 340 587,23 руб. Оплата покупной стоимости произведена в полном объеме 13.08.2026г.

21.08.2026 года Общество перевело в АО НКО НРД денежные средства на выплату купонного дохода владельцам облигаций класса А1 4В02-03-00105-L от 29.07.2025г. в размере – 136 850 000,00 руб.

21.08.2026 года Общество перевело в АО НКО НРД денежные средства на выплату купонного дохода владельцам облигаций класса Б1 4В02-04-00105-L от 29.07.2025г. в размере – 115 200 000,00 руб.

28.08.2026г. Общество произвело уступку денежных требований по Договору обратного выкупа закладных №14 от 28.08.2026г. с АО «ТБанк» и Акту приема-передачи закладных от 28.08.2026г. на общую сумму 1 360 029,14 руб. Оплата покупной стоимости произведена в полном объеме 28.08.2026г.

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

9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению его деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые

выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения или неопределенность в его способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-2», действующий на основании доверенности №05_25 от 01.06.2025г. _____/ Пожарская В.А.

Дата: 31 августа 2026г.