

Утвержден
Решением единственного участника
ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
от 30.03.2026 № 1



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

**Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»**

Годовой отчет за 2025 год

Содержание

1. Общие сведения	3
2. Направления деятельности.....	3
3. Деятельность Общества в 2025 году.....	4
4. Основные события 2025 года.....	8
5. Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля Общества	9
6. Информация о крупных сделках и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность.....	15
7. Корпоративное управление	15
8. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.....	15
9. Результаты финансово-хозяйственной деятельности.....	16
10. Состояние чистых активов	17
11. Перспективы (планы) развития.....	18

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», Общество) создано в 2016 году по решению общего собрания учредителей¹. В настоящее время у ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» единственный учредитель – ПАО ДОМ.РФ (далее – Материнская компания).

Размер уставного капитала составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

С момента государственной регистрации ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» до 31.12.2025 размер уставного капитала не изменялся.

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» является организацией единого института развития в жилищной сфере.

В соответствии с пунктом 2 статьи 49 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – Закон № 14-ФЗ) Общество обязано раскрывать годовой отчет в публичном доступе.

2. Направления деятельности

В соответствии с пунктом 2.1 статьи 2 Устава ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), созданной в форме общества с ограниченной ответственностью, исключительным предметом деятельности которой является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – права требования участника долевого строительства), и (или) залогом, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон об ипотечных ценных бумагах). Деятельность ипотечного агента не направлена на получение прибыли.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с пунктом 6.1 статьи 6 Устава Общество может осуществить эмиссию не более 1 000 (одной тысячи)² выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Согласно требованиям законодательства Российской Федерации Общество не вправе иметь штат сотрудников.

¹ Протокол общего собрания учредителей ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» от 04.04.2016.

² Информация о текущем количестве выпусков указана в таблице 2 настоящего отчета.

Деятельность ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» в 2025 году велась в соответствии со Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2025-2030 годы и на перспективу до 2036 года.

Основной задачей ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» как организации единого института развития в жилищной сфере в соответствии со Стратегией является секьюритизация ипотечных кредитов (займов) с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством Материнской компании (далее – ИЦБ ДОМ.РФ) в целях повышения доступности ипотечных кредитов для населения путем обеспечения банкам равного доступа к источникам долгосрочного финансирования ипотечных кредитов и инструментам управления кредитным, процентным риском и риском досрочного погашения, создания существенных экономических выгод за счет экономии капитала и роста ликвидности.

3. Деятельность Общества в 2025 году

Развитие локального рынка ипотечных облигаций и секьюритизации поддерживает финансирование ипотечного кредитования и создает надежный инструмент для инвестиций и сбережений. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг позволит банкам лучше управлять рисками ипотеки и будет способствовать повышению конкуренции на рынке первичного ипотечного кредитования, что позитивно повлияет на условия кредитования для ипотечных заемщиков. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг относится к числу основных задач Материнской компании в соответствии с Федеральным Законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ. Материнская компания обеспечивает инфраструктуру для выпуска и предоставляет поручительство по стандартизированным одностраншевым ипотечным облигациям, помогая снижать риски на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг.

Секьюритизация через выпуск ИЦБ ДОМ.РФ помогает банкам наращивать выдачу долгосрочных ипотечных кредитов населению по фиксированным ставкам, соблюдая регуляторные требования по ликвидности и капиталу без привлечения дополнительного акционерного капитала, расширяет их возможности по управлению процентным и кредитным рисками. Сегодня ИЦБ ДОМ.РФ – стандарт ипотечной секьюритизации в стране. Российский рынок ипотечных ценных бумаг сформирован преимущественно ипотечными облигациями с поручительством Материнской компании (ИЦБ ДОМ.РФ), их доля – 99% от всех ипотечных облигаций в обращении. Каждый восьмой ипотечный кредит в России выдается с помощью ИЦБ ДОМ.РФ. Высокой доле способствуют качество и стандартизация бумаг ИЦБ ДОМ.РФ, готовая инфраструктура для секьюритизации, для ИЦБ ДОМ.РФ создан благоприятный регуляторный режим и инфраструктура рынка, инвесторам доступны разработанные ПАО ДОМ.РФ различные инструменты оценки и анализа ИЦБ ДОМ.РФ (статистика ипотечных покрытий, онлайн-калькулятор метрик ИЦБ на основе ценовой конвенции).

Роль ипотечной секьюритизации на платформе ДОМ.РФ как инструмента управления рисками ипотечного кредитования для банков растет, что отражается в росте доли секьюритизированных с ИЦБ ДОМ.РФ ипотечных кредитов: 8,8% на конец 2025 года, против 7,9% на конец 2024 года и 7,4% на конец 2023 года.

В выпуске ипотечных облигаций ДОМ.РФ участвуют ключевые ипотечные банки России, на которые приходится 90% рынка ипотеки.

С момента запуска механизма секьюритизации на платформе ПАО ДОМ.РФ в 2016 году состоялось 83 выпуска на сумму 3,6 трлн рублей, секьюритизированы ипотечные кредиты 1,7 млн домохозяйств на покупку 89 млн кв. м. жилья на первичном и вторичном рынке.

В 2025 году размещено 11 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ на рекордные 670 млрд руб., +24% к объему выпусков 2024 года, секьюритизировано 228,7 тыс. кредитов на покупку 11,3 млн кв. метров готового и строящегося жилья. ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» стал вторым крупнейшим эмитентом корпоративных облигаций, разместив 7% от совокупного объема размещенных облигаций. Оригинаторами выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2025 году выступили ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), АО «АЛЬФА-БАНК, АО «Банк ДОМ.РФ», ПАО АКБ «Металлинвестбанк».

Таблица 1. Параметры выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2025 году

ISIN	Объем выпуска, млрд рублей	Дата размещения	Купон, % годовых	Средневзвешенная ставка по пулу ³ , % годовых
RU000A10AQC0	1,99	27.01.2025	9,6	11,66
RU000A10AQE6	63,45	27.01.2025	Переменный	4,78
RU000A10BP53	6,40	27.05.2025	Плавающий	5,90
RU000A10BVS4	35,38	26.06.2025	Плавающий	5,84
RU000A10C1N2	86,34	11.07.2025	Переменный	18,28
RU000A10C8J5	90,00	01.08.2025	8,4	9,83
RU000A10C1P7	102,74	11.07.2025	Переменный	5,22
RU000A10DEA4	66,03	13.11.2025	Плавающий	6,03
RU000A10DX10	47,56	19.12.2025	Переменный	19,70
RU000A10DWX8	151,86	19.12.2025	Переменный	5,62
RU000A10DYJ3	18,25	24.12.2025	Плавающий	6,47
ИТОГО:	670,00			

По состоянию на 31.12.2025 общий объем 80-ти выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в обращении составил 2 130 млрд руб., что на 21,4% выше объема на конец 2024 года, и составило 6,4% рынка корпоративных облигаций.

Таблица 2. Сведения о находящихся в обращении выпусках ценных бумаг

№	Государственный регистрационный/ регистрационный номер	Дата государственной регистрации/ регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
1	4-01-00307-R-001P	22.12.2016	28.12.2016	2 108 581 000	28.12.2039
2	4-03-00307-R-001P	11.12.2017	26.12.2017	1 957 905 000	28.10.2037
3	4-04-00307-R-001P	23.12.2019	27.12.2019	2 663 462 000	28.05.2040
4	4-01-00307-R-002P	18.05.2017	26.05.2017	49 999 827 000	28.09.2049
5	4-03-00307-R-002P	11.12.2017	20.12.2017	7 557 011 000	28.04.2042

³ Средневзвешенная ставка по пулу по выпускам ИЦБ ДОМ.РФ рассчитана по данным реестров ипотечного покрытия, сформированных по состоянию на дату подписания решения о выпуске облигаций.

№	Государственный регистрационный/ регистрационный номер	Дата государственной регистрации/ регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
6	4-04-00307-R-002P	13.06.2018	08.10.2018	4 751 314 000	28.09.2047
7	4-05-00307-R-002P	02.07.2018	11.07.2018	6 187 764 000	28.04.2043
8	4-06-00307-R-002P	19.11.2018	26.11.2018	74 263 788 000	28.05.2048
9	4-07-00307-R-002P	03.12.2018	21.12.2018	46 088 517 000	28.06.2048
10	4-08-00307-R-002P	13.12.2018	20.12.2018- 25.12.2018	5 149 941 000	28.12.2044
11	4-09-00307-R-002P	28.03.2019	29.05.2019	72 973 525 000	05.04.2029
12	4-10-00307-R-002P	10.10.2019	30.10.2019	95 652 798 000	28.09.2049
13	4-11-00307-R-002P	17.10.2019	25.10.2019	4 923 727 000	28.01.2050
14	4-12-00307-R-002P	02.12.2019	13.12.2019	24 085 632 000	28.07.2049
15	4-13-00307-R-002P	16.12.2019	25.12.2019	96 608 082 000	07.05.2050
16	4-05-00307-R-001P	02.03.2020	18.03.2020	7 207 044 000	28.04.2045
17	4-14-00307-R-002P	02.06.2020	26.06.2020	6 652 643 000	28.05.2047
18	4-15-00307-R-002P	02.06.2020	18.06.2020	16 252 739 000	28.05.2049
19	4-17-00307-R-002P	26.10.2020	30.10.2020	7 244 692 000	28.11.2050
20	4-18-00307-R-002P	12.11.2020	19.11.2020	14 018 879 000	28.02.2051
21	4B02-01-00307-R-001P	27.11.2020	11.12.2020	5 825 188 000	28.10.2045
22	4B02-02-00307-R-001P	01.12.2020	18.12.2020	10 206 258 000	28.11.2050
23	4B02-03-00307-R-001P	01.12.2020	10.12.2020	16 540 117 000	28.12.2049
24	4B02-04-00307-R-001P	14.12.2020	21.12.2020	191 455 712 000	28.06.2051
25	4B02-05-00307-R-001P	18.12.2020	25.12.2020	49 087 016 000	28.03.2051
26	4B02-06-00307-R-001P	18.12.2020	24.12.2020	45 718 936 000	28.05.2051
27	4B02-07-00307-R-001P	02.04.2021	22.04.2021	11 252 259 000	28.06.2049
28	4B02-08-00307-R-001P	13.04.2021	23.04.2021	4 742 319 000	28.04.2051
29	4B02-09-00307-R-001P	02.09.2021	07.09.2021	9 749 207 000	28.08.2031
30	4B02-10-00307-R-001P	11.10.2021	18.10.2021	3 087 641 000	28.07.2031
31	4B02-11-00307-R-001P	22.10.2021	28.10.2021	48 293 483 000	28.10.2031
32	4B02-12-00307-R-001P	26.10.2021	29.10.2021	1 857 260 000	28.08.2031
33	4B02-13-00307-R-001P	10.11.2021	17.11.2021	5 353 129 000	28.10.2031
34	4B02-14-00307-R-001P	24.11.2021	26.11.2021	69 302 783 000	28.11.2031
35	4B02-17-00307-R-001P	22.12.2021	24.12.2021	10 093 385 000	28.09.2031
36	4B02-15-00307-R-001P	16.12.2021	23.12.2021	207 605 030 000	28.11.2031
37	4B02-16-00307-R-001P	16.12.2021	21.12.2021	31 410 336 000	28.11.2031
38	4B02-18-00307-R-001P	30.05.2022	03.06.2022	6 183 696 000	28.05.2032
39	4B02-19-00307-R-001P	29.06.2022	01.07.2022	6 704 238 000	28.06.2032
40	4B02-20-00307-R-001P	08.08.2022	12.08.2022	155 407 080 000	28.06.2032
41	4B02-21-00307-R-001P	19.09.2022	22.09.2022	2 317 051 000	28.07.2032
42	4B02-22-00307-R-001P	23.09.2022	29.09.2022	6 638 733 000	28.09.2032
43	4B02-23-00307-R-001P	12.10.2022	18.10.2022	5 039 330 000	28.09.2032
44	4B02-24-00307-R-001P	26.10.2022	28.10.2022	10 034 807 000	28.09.2032
45	4B02-25-00307-R-001P	16.11.2022	23.11.2022	5 527 918 000	28.11.2032
46	4B02-26-00307-R-001P	28.11.2022	30.11.2022	5 477 816 000	28.11.2032
47	4B02-27-00307-R-001P	08.12.2022	12.12.2022	20 597 323 000	28.11.2032

№	Государственный регистрационный/ регистрационный номер	Дата государственной регистрации/ регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
48	4B02-32-00307-R-001P	22.12.2022	26.12.2022	48 883 735 000	28.09.2032
49	4B02-28-00307-R-001P	15.12.2022	22.12.2022	54 789 504 000	28.11.2032
50	4B02-30-00307-R-001P	20.12.2022	22.12.2022	4 465 490 000	28.10.2032
51	4B02-29-00307-R-001P	19.12.2022	23.12.2022	60 843 021 000	28.09.2032
52	4B02-31-00307-R-001P	21.12.2022	23.12.2022	6 128 780 000	28.11.2032
53	4B02-33-00307-R-001P	24.04.2023	26.04.2023	16 515 643 000	28.03.2033
54	4B02-34-00307-R-001P	26.06.2023	29.06.2023	17 391 177 000	28.06.2033
55	4B02-35-00307-R-001P	03.07.2023	07.07.2023	197 427 672 000	28.06.2033
56	4B02-36-00307-R-001P	26.09.2023	29.09.2023	29 839 165 000	23.09.2033
57	4B02-37-00307-R-001P	18.10.2023	23.10.2023	6 111 769 000	28.09.2033
58	4B02-38-00307-R-001P	07.12.2023	22.12.2023	49 927 769 000	28.11.2033
59	4B02-39-00307-R-001P	11.12.2023	25.12.2023	109 723 714 000	28.11.2033
60	4B02-41-00307-R-001P	20.12.2023	25.12.2023	22 247 078 000	28.09.2033
61	4B02-40-00307-R-001P	14.12.2023	19.12.2023	220 287 737 000	28.09.2033
62	4B02-42-00307-R-001P	28.12.2023	16.02.2024	45 499 876 000	28.11.2033
63	4B02-43-00307-R-001P	16.05.2024	22.05.2024	59 689 796 000	23.12.2054
64	4B02-45-00307-R-001P	19.09.2024	23.09.2024	3 944 115 000	28.04.2055
65	4B02-44-00307-R-001P	22.07.2024	26.07.2024	171 016 532 000	28.02.2056
66	4B02-46-00307-R-001P	23.09.2024	30.09.2024	50 019 391 000	28.05.2053
67	4B02-49-00307-R-001P	25.09.2024	30.09.2024	99 999 577 000	28.11.2054
68	4B02-48-00307-R-001P	24.09.2024	30.09.2024	80 066 912 000	28.08.2055
69	4B02-47-00307-R-001P	23.09.2024	26.09.2024	29 990 754 000	23.05.2055
70	4B02-50-00307-R-001P	27.12.2024	27.01.2025	1 998 949 000	28.10.2054
71	4B02-51-00307-R-001P	27.12.2024	27.01.2025	63 453 691 000	28.11.2055
72	4B02-52-00307-R-001P	22.05.2025	27.05.2025	6 399 481 000	28.12.2055
73	4B02-53-00307-R-001P	23.06.2025	26.06.2025	35 376 105 000	28.10.2055
74	4B02-54-00307-R-001P	27.06.2025	11.07.2025	86 336 880 000	28.04.2056
75	4B02-56-00307-R-001P	18.07.2025	01.08.2025	90 002 663 000	28.12.2055
76	4B02-55-00307-R-001P	27.06.2025	11.07.2025	102 741 937 000	28.04.2056
77	4B02-57-00307-R-001P	07.11.2025	13.11.2025	66 026 901 000	28.11.2055
78	4B02-58-00307-R-001P	16.12.2025	19.12.2025	47 563 269 000	28.11.2056
79	4B02-59-00307-R-001P	16.12.2025	19.12.2025	151 862 314 000	28.09.2056
80	4B02-60-00307-R-001P	19.12.2025	24.12.2025	18 249 859 000	28.09.2055

Сведения о частичном погашении номинальной стоимости облигаций по каждому из выпусков приводятся в Отчетах для инвесторов, которые публикуются на следующих страницах в сети Интернет: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36731&type=10>, <https://ицб.дом.рф/information-disclosure/settlement-agent-reports/>.

Материнская компания обеспечивает секьюритизацию всего спектра качественных ипотечных кредитов. В ипотечное покрытие отбираются кредиты в соответствии с Рекомендованными характеристиками и Законом об ипотечных ценных бумагах. По закону для секьюритизации текущий коэффициент Кредит/Залог не может

превышать 80%. Фактический средневзвешенный коэффициент Кредит/Залог в секьюритизированных через ИЦБ ДОМ.РФ пулах кредитов составил 53%. Строгие стандарты отбора закладных обеспечивают высокое кредитное качество пулов в обеспечении ИЦБ ДОМ.РФ. Средневзвешенное значение показателя темпов выкупа дефолтных закладных (CDR) в ипотечном покрытии ИЦБ ДОМ.РФ составило 0,79% в 2025 году.

Однотраншевые ипотечные облигации с поручительством ПАО ДОМ.РФ стали самостоятельным классом активов с широкой базой инвесторов, развитой инфраструктурой, глубоким рынком РЕПО и уникальным регуляторным режимом. В ИЦБ ДОМ.РФ инвестируют банки, пенсионные фонды, управляющие и страховые компании, физические лица. Ключевыми инвесторами в ИЦБ ДОМ.РФ остаются банки: доля ИЦБ ДОМ.РФ, находящихся на их балансах, по итогам 2025 года составила 90%.

Держателям ИЦБ ДОМ.РФ доступны операции РЕПО на всех площадках: с Казначейством России, с Банком России, с Центральным Контрагентом, междилерское РЕПО. Все выпуски ИЦБ ДОМ.РФ включены в Первый уровень котировального списка ПАО Московская Биржа, что важно для возможности вложений в ИЦБ ДОМ.РФ институциональными инвесторами (негосударственные пенсионные фонды, страховые компании и др.) и доступа к операциям РЕПО с Федеральным Казначейством. В Ломбардный список Банка России включены 76 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ.

По итогам 2025 года объем операций РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ (без учета РЕПО с ЦК с КСУ) составил 11 трлн руб. С 2025 года участники денежного рынка могут использовать клиринговые сертификаты участия (КСУ) в аукционах РЕПО с ЦК, проводимых Федеральным казначейством. ИЦБ ДОМ.РФ могут быть включены в состав КСУ наряду с другими инструментами, информация о составе пулов КСУ не раскрывается.

В 2025 году банки существенно увеличили выпуск электронных закладных даже по сравнению с периодом пиковых выдач ипотечных кредитов в 2023 году: 600 тыс. выдач в 2025 году против 370 тыс. выдач в 2024 году и 470 тыс. выдач в 2023 году, что связано с интересом банков к секьюритизации. Е-закладные упрощают и ускоряют передачу прав на ипотечные кредиты в процессе секьюритизации, банки выпускают е-закладные как на этапе выдачи кредита, так и на этапе сопровождения ранее выданного кредита. Совокупно с 2018 года банки выдали 1,85 млн е-закладных, из них 39% (720 тыс. шт.) уже секьюритизировано с ИЦБ ДОМ.РФ. По результатам 2025 года 51% объема всех выпусков ИЦБ ДОМ.РФ (по РИП) обеспечено е-закладными (по сравнению с 44% по результатам 2024 года и 37% - по результатам 2023 года).

В рамках выпуска и сопровождения ИЦБ ДОМ.РФ используется созданная ПАО ДОМ.РФ Цифровая платформа (далее – Цифровая платформа ИЦБ, ЦП ИЦБ), включенная в реестр российского программного обеспечения Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (Минцифры России).

4. Основные события 2025 года

В 2025 году достигнут рекордный показатель по объему размещений ИЦБ ДОМ.РФ – 11 выпусков на 670 млрд рублей, а ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» стал вторым крупнейшим эмитентом корпоративных облигаций в стране.

Темп досрочного погашения закладных (CPR) в обеспечении ИЦБ ДОМ.РФ обновил исторический минимум в условиях высоких рыночных ставок (9% – почти в 2 раза меньше среднего уровня за 2018-2024 гг.).

В 2025 году увеличены объемы секьюритизации кредитов с залогом прав по договорам долевого участия (ДДУ): 22% объема выпусков в 2025 году обеспечено такими кредитами (по сравнению с 3% в 2024 году). Впервые на рынке проведены крупные сделки секьюритизации кредитов на строящееся жилье (оригинатор – ПАО Сбербанк): каждый из выпусков объемом 102,7 млрд руб. и 152 млрд руб. более чем на 50% обеспечен кредитами с залогом прав по ДДУ.

Доля выпусков ИЦБ ДОМ.РФ обращении, обеспеченных субсидируемой ипотекой, выросла за год почти в 2 раза: до 33% на конец 2025 года по сравнению с 17% на конец 2024 года. Доля таких кредитов в объеме выпусков ИЦБ ДОМ.РФ 2025 года максимальная за всю историю - 66% (30% в 2024 году, 14% - в 2023 году) на фоне больших объемов субсидируемых ипотечных кредитов, накопленных в период действия госпрограмм.

В рамках исполнения меморандума о совместном размещении ИЦБ ДОМ.РФ на 600 млрд руб. до 2029 года, заключенного с АО «Альфа-банк» в 2024 году, проведены 2 пилотные сделки ипотечной секьюритизации общим объемом более 100 млрд руб., и запланирована их реализация на регулярной основе в будущем. Выход нового оригинатора из числа крупнейших ипотечных кредиторов – важное событие для развития рынка ипотечных ценных бумаг, повышающее его диверсификацию и ликвидность.

С Банк ВТБ (ПАО) подписан новый меморандум о выпуске ИЦБ ДОМ.РФ совокупным номиналом до 1 трлн руб. до 2030 года.

В 2025 году существенно увеличен объем секьюритизированных кредитов, сопровождаемых в Цифровой платформе ИЦБ. По результатам 2025 года к ЦП ИЦБ подключены все внешние оригинаторы и сервисные агенты, обеспечивалось сервисное сопровождение 70 из 80 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в обращении объемом 2,1 трлн руб. (99% от общего объема ИЦБ ДОМ.РФ в обращении), остальные 10 выпусков сопровождаются напрямую в системах ДОМ.РФ. На конец 2024 года в ЦП ИЦБ сопровождался 51 выпуск, на 938 млрд. руб. Для усиления контроля качества ипотечного покрытия ИЦБ ДОМ.РФ в 2025 году внедрен функционал, позволяющий выявлять банкроты по данным внешних источников, в том числе Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ). В цифровую платформу интегрирован модуль электронного документооборота: появилась возможность создавать и подписывать с использованием электронной цифровой подписи созданные в ЦП ИЦБ документы на этапе сопровождения выпусков ИЦБ.

5. Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля Общества

Общество входит в одну группу лиц, образуемую Материнской компанией (далее – Группа). В целях управления рисками в Обществе реализована система управления рисками, являющаяся существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы.

Управление рисками Общества включает следующие элементы:

- идентификация, оценка, агрегирование и контроль рисков;
- обеспечение эффективного распределения ресурсов и контроль за структурированием новых сделок для оптимизации соотношения риска и доходности;
- применение единых подходов к управлению рисками, согласованных с подходами в Группе.

Политика управления рисками в Обществе направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, разработку и внедрение соответствующих мер по предупреждению реализации основных рисков и снижению их потенциального влияния на деятельность и финансовые результаты Общества и Группы.

Финансовые риски

В Обществе выделяются финансовые риски, в том числе рыночный риск, риск ликвидности и кредитный риск.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. В качестве рыночного риска выделяется процентный риск.

Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по финансовым инструментам подверженным вышеуказанным видам рисков. Влияние рыночного риска не является значительным.

Процентный риск

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие того, что изменения в процентных ставках оказывают влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, чистую приведенную (экономическую) стоимость процентных активов и обязательств, процентную маржу и чистую прибыль Общества.

Подверженность Общества процентному риску незначительна в связи с тем, что параметры финансовых обязательств (ставки, срочность, риск досрочного погашения) соответствуют параметрам финансовых активов, либо захеджированы с помощью сделок процентный своп.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск неспособности Общества финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без реализации убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости Общества.

Риск ликвидности охватывает его различные формы:

- риск несоответствия между суммами и датами поступлений и списаний денежных средств (входящих и исходящих денежных потоков);
- риск непредвиденных требований ликвидности, т.е. последствия того, что непредвиденные события в будущем могут потребовать больших ресурсов, чем предусмотрено;
- риск рыночной ликвидности, под которой понимается вероятность потерь при реализации активов ввиду невозможности закрыть имеющуюся позицию из-за недостаточной ликвидности рынка или недостаточных объемов торгов;
- риск концентрации источников фондирования, т.е. риск ухудшения ликвидности вследствие значительного оттока фондирования по определенному клиенту, продукту или валюте.

В связи с этим Общество стремится сближать сроки погашения активов и обязательств и обеспечивать своевременное финансирование своих обязательств в полном объеме.

Финансовые обязательства Общества в основном состоят из выпущенных ипотечных облигаций. Так как потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам, выпущенные облигации погашаются пропорционально погашению закладных, соответственно риск ликвидности минимален.

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения с отчетной даты. Потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам.

Таблица 3. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения

тыс. рублей

	На 31 декабря 2025 года			
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	73 217 714	137 233 368	1 961 920 696	2 172 371 778
Обязательства	-	166 164 275	2 006 206 075	2 172 370 350
Чистая позиция	73 217 714	(28 930 907)	(44 285 379)	1 428
Накопленная позиция	73 217 714	44 286 807	1 428	1 428

	На 31 декабря 2024 года			
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	54 805 639	116 993 314	1 617 796 042	1 789 594 995
Обязательства	-	137 201 653	1 652 391 847	1 789 593 500
Чистая позиция	54 805 639	(20 208 339)	(34 595 805)	1 495
Накопленная позиция	54 805 639	34 597 300	1 495	1 495

	На 31 декабря 2023 года			
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	42 849 171	95 615 058	1 377 249 985	1 515 714 214
Обязательства	-	105 724 184	1 410 023 351	1 515 747 535
Чистая позиция	42 849 171	(10 109 126)	(32 773 366)	(33 321)
Накопленная позиция	42 849 171	32 740 045	(33 321)	(33 321)

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения потерь в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме)

заемщиком, контрагентом или эмитентом своих финансовых обязательств перед Обществом.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31.12.2025 представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Таблица 4. Подверженность кредитному риску

	тыс. рублей					
	2025 г.	доля	2024 г.	доля	2023 г.	доля
Долгосрочные финансовые вложения	1 961 220 550	90,32%	1 616 955 202	90,40%	1 376 272 685	90,87%
Краткосрочные финансовые вложения	120 727 397	5,56%	100 143 473	5,60%	81 752 470	5,40%
Дебиторская задолженность	16 360 837	0,75%	16 702 432	0,94%	13 669 625	0,90%
Денежные средства и их эквиваленты	73 217 714	3,37%	54 805 639	3,06%	42 849 171	2,83%
Итого	2 171 526 498	100,0%	1 788 606 746	100,0%	1 514 543 951	100,0%

Финансовые вложения

Объем финансовых вложений на 31 декабря 2025 года составляет 96% (на 31 декабря 2024 года – 96%, на 31 декабря 2023 года – 96%) от валюты баланса Общества. Финансовые вложения на 100% представлены залладными, приобретенными у банков-оригинаторов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью несущественна, поскольку согласно условиям эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, при наступлении события дефолта по ипотечному кредиту (факта наличия просроченных платежей по ипотечному кредиту на срок свыше 90 дней), такая залладная выкупается Материнской компанией. Кроме того, в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 21.11.2025 г. № 3391-р в случае существенного нарушения условий исполнения обязательств в отношении облигаций, эмитированных в том числе ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» после 01.09.2025, Министерство Финансов обязуется профинансировать расходы в размере номинальной стоимости облигаций.

Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью несущественная, поскольку сумма дебиторской задолженности низкая (0,75% от валюты баланса Общества).

Дебиторская задолженность в основном представлена в виде задолженности банков-сервисных агентов по платежам заемщиков, а также задолженностью по погашению выпущенных облигаций.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества.

Нефинансовые риски

В Обществе выделяются нефинансовые риски, в том числе операционный риск и риски устойчивого развития.

Операционный риск

Операционный риск – риск возникновения прямых и косвенных потерь в результате несовершенства или ошибочных внутренних процессов Общества, действий персонала и иных лиц, сбоев и недостатков информационных, технологических и иных систем, а также в результате реализации внешних событий.

В целях выявления и оценки операционных рисков осуществляется:

- самооценка рисков и контролей;
- сбор и обработка данных о событиях операционного риска;
- риск-ориентированное управление бизнес-процессами;
- поддержание и развитие риск-культуры;
- комплекс мер по обеспечению непрерывности и восстановлению деятельности.

Одним из подвидов операционного риска является правовой риск. Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Общества и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, в целом, не сформирована. В период деятельности Общества судебные споры по указанным выше вопросам отсутствовали. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. В том числе, например, принят закон, предусматривающий требования к договорам долевого участия в строительстве для включения прав по таким договорам в ипотечное покрытие; закон, предусматривающий упрощение и сокращение сроков процедуры эмиссии долговых и иных эмиссионных ценных бумаг (в том числе путем отмены процедуры утверждения уполномоченным органом эмитента решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг и возможностью передать право подписи решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг уполномоченному должностному лицу эмитента), а также оптимизацию требований к раскрытию информации эмитентами ценных бумаг; изменениями в ноябре 2017 года: из Закона об ипотечных ценных бумагах были исключены положения об обязательной передаче функций ведения бухгалтерского учета ипотечного агента специализированной организации. По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительно малого опыта российской судебной системы существует риск того, что российские суды не воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности.

Риски устойчивого развития

Общество входит в одну группу лиц, образуемую материнской компанией (далее – Группа), управление рисками устойчивого развития осуществляется путем

их интеграции в общую систему управления рисками Группы. В рамках процедуры идентификации значимых рисков деятельности Группы на 2025-2026 годы риски устойчивого развития остались включенными в группу прочих рисков как потенциально значимые риски.

Риски устойчивого развития включают следующие риски и их возможное негативное воздействие на Группу:

- 1) Физические климатические риски — риски, связанные с опасными природными явлениями, возникающими вследствие изменения климата. Физические климатические риски подразделяются на экстренные риски (*acute risk*), связанные с внезапными событиями, и систематические риски (*chronic risk*), связанные с долгосрочными изменениями климатических характеристик и условий.
- 2) Переходные климатические риски — риски, связанные с переходом к экономике с низким уровнем выбросов парниковых газов, в том числе с мерами, предпринимаемыми правительствами и органами регулирования, направленными на предотвращение климатических изменений и адаптацию к изменению климата.
- 3) Экологические риски — риски, связанные с последствиями деградации окружающей среды в результате негативного воздействия экономической деятельности, чрезвычайных ситуаций природного (землетрясения, извержения вулканов, оползни и сели и т.п.) и техногенного характера (взрывы, пожары, аварии с выбросом экологически опасных веществ и т.п.).
- 4) Социальные риски — риски, связанные с влиянием последствий нарушения прав человека или действий, наносящих ущерб интересам человека. К числу возможных риск-событий относятся дискриминация, несоблюдение трудового или пенсионного законодательства, рабские условия труда, нарушение прав коренных малочисленных народов, причинение вреда объектам исторического и культурного наследия и другие.
- 5) Риски корпоративного управления — риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба в результате несоблюдения прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных лиц, ошибок в организации деятельности органов управления материнской компании, несоблюдения требований к раскрытию информации.

В рамках управления всеми видами рисков устойчивого развития на уровне Группы осуществляются следующие мероприятия:

- определяется подход к оценке риска, включая оценку достаточности капитала на покрытие риска;
- определяются подходы к управлению риском, включая возможные мероприятия по снижению риска;
- определяются функции и ответственность подразделений в рамках трех линий защиты;
- устанавливаются ограничения на принятие риска;
- устанавливается процедура эскалации в случае нарушения ограничений;
- формируется периодическая отчетность по риску;
- проводится оценка качества и эффективности системы управления;
- разрабатываются внутренние документы, описывающие порядок управления риском.

6. Информация о крупных сделках и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность

В соответствии с частью 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах в отношении ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» как ипотечного агента не применяются правила, предусмотренные статьями 45 и 46 Закона № 14-ФЗ.

7. Корпоративное управление

Общество состоит из одного участника. В соответствии с пунктом 10.3 статьи 10 Устава Общества решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания участников Общества, принимаются единственным участником Общества единолично и оформляются письменно.

Уставом ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» не предусмотрено образование совета директоров (наблюдательного совета) Общества и коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции).

На основании решения единственного участника от 31.07.2018 № 6 и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа с 01.08.2018 функции единоличного исполнительного органа Общества переданы по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» (ОГРН 1167746708733, далее – Управляющая организация).

Сумма вознаграждения, выплаченного Управляющей организации за осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества в 2025 году, составила 89 млн рублей, включая НДС.

8. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества

Структура органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и их компетенция определены Уставом и внутренними документами Общества.

Ревизионная комиссия

Избрание Ревизионной комиссии (ревизора) Общества не предусмотрено Уставом Общества.

Аудиторская организация

Аудиторская организация Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора.

Аудиторская организация Общества назначается Общим собранием участников Общества. Договор с аудиторской организацией Общества подписывается от имени Общества Управляющей организацией.

Аудиторская организация Общества не должна быть связана имущественными интересами с Обществом, Управляющей организацией Общества, специализированной бухгалтерской организацией, которой передано ведение бухгалтерского учета Общества, и участником Общества.

Решением единственного участника Общества от 21.08.2024 № 2 для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024, 2025 и 2026 годы назначена аудиторская организация ООО «Б1 - Аудит» (до 14.01.2026 ООО «ЦАТР-аудиторские услуги»).

По итогам аудиторской проверки получено положительное аудиторское заключение ООО «Б1 - Аудит» от 11.03.2026 в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

9. Результаты финансово-хозяйственной деятельности

В связи со спецификой деятельности Общества по итогам 2025 года финансовый результат равен нулю (по итогам 2024 года - прибыль в размере 35 020 тысяч рублей).

Ниже представлены основные показатели финансового результата Общества:

Таблица 5. Результаты финансово-хозяйственной деятельности

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	Изменение, абс.	тыс. рублей
				Изменение, относительное, %
Выручка	261 498 591	182 231 684	79 266 907	43
Себестоимость продаж	(242 511 496)	(166 524 161)	(75 987 335)	46
Валовая прибыль	18 987 095	15 707 523	3 279 572	21
Коммерческие расходы	(63 841)	(53 712)	(10 129)	19
Управленческие расходы	(18 917 163)	(15 648 736)	(3 268 427)	21
Прибыль(убыток) от продаж	6 091	5 075	1 016	20
Прочие доходы	2	35 364	(35 362)	(100)
Прочие расходы	(6 093)	(5 419)	(674)	12
Прибыль (убыток) до налогообложения	-	35 020	(35 020)	(100)
Налог на прибыль	-	-	-	-
Чистая прибыль (убыток)	-	35 020	(35 020)	(100)

Величина активов Общества на 31.12.2025 составила 2 172 371 778 тысяч рублей, увеличившись на 382 776 783 тысячи рублей или на 21% по отношению к 2024 году. Увеличение произошло, в основном, за счет финансовых вложений в виде закладных, приобретенных Обществом в рамках выпусков однотраншевых ипотечных облигаций. Балансовая стоимость финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025 составила 2 081 947 947 тысяч рублей, или 96% от стоимости всех активов Общества (по состоянию на 31.12.2024 – 1 717 098 675 тысяч рублей, или 96%).

Таблица 6. Информация о финансовых вложениях

тыс. рублей

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Долгосрочные финансовые вложения	1 961 220 550	1 616 955 202
в том числе закладные	1 961 220 550	1 616 955 202
Краткосрочные финансовые вложения	120 727 397	100 143 473
в том числе закладные	120 727 397	100 143 473
Итого финансовые вложения	2 081 947 947	1 717 098 675

Величина капитала и обязательств Общества по состоянию на 31.12.2025 составила 2 172 371 778 тысяч рублей (по состоянию на 31.12.2024 – 1 789 594 995 тысяч рублей). В составе обязательств учтены, в основном, однотраншевые ипотечные облигации в размере 2 129 851 296 тысяч рублей и процентов по ним в размере 12 109 951 тысячу рублей, что составляет 99% от общей величины пассивов Общества по состоянию на 31.12.2025 (по состоянию на 31.12.2024 – 1 754 774 444 тысячи рублей и проценты 6 640 688 тысяч рублей, или 98%).

Таблица 7. Обязательства Общества в части облигационных займов

тыс. рублей

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Долгосрочные обязательства	2 006 198 118	1 652 381 649
в том числе:		
облигационные займы	2 006 198 118	1 652 381 649
Краткосрочные обязательства	135 763 128	109 033 483
в том числе:		
облигационные займы	123 653 178	102 392 795
проценты по облигационным займам	12 109 950	6 640 688
Итого:	2 141 961 246	1 761 415 132

10. Состояние чистых активов

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за три последних завершённых финансовых года:

Таблица 8. Динамика изменения стоимости чистых активов

тыс. рублей

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Стоимость чистых активов	1 428	1 495	(33 321)

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2025 по сравнению со стоимостью чистых активов на 31.12.2024 года сократилась на 4% или на 67 тысяч рублей и составила 1 428 тысяч рублей. Сокращение стоимости чистых активов обусловлено сокращением финансового результата в виду специфики деятельности Общества, финансовый результат за 2025 год равен нулю.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2024 по сравнению со стоимостью чистых активов на 31.12.2023 года увеличилась на 104% или на 34 816 тысяч рублей и составила 1 495 тысяч рублей. Рост стоимости чистых активов обусловлено получением прибыли за 2024 год в размере 35 020 тысяч рублей. Размер уставного капитала Общества составляет 10 тысяч рублей и не менялся с момента создания Общества.

Принимая во внимание пункт 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах, превышение размера уставного капитала над СЧА не влечет для ипотечных агентов негативных последствий, так как в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктом 4 статьи 90 и пунктом 4 статьи 99 Гражданского кодекса и предусмотренные пунктами 3 и 4 статьи 30 Закона № 14-ФЗ.

11. Перспективы (планы) развития

На потребность банков в секьюритизации ипотеки в 2026 году будут влиять темпы роста рынка ипотечного кредитования, рыночные процентные ставки, стратегии банков по управлению ликвидностью и капиталом. В 2026 году планируется продолжить наращивать объемы ИЦБ ДОМ.РФ в обращении и долю секьюритизированных на платформе ПАО ДОМ.РФ ипотечных кредитов с кредиторами из всех сегментов ипотечного рынка. На фоне снижения рыночных ставок возможно увеличение объемов выпусков, размещаемых рыночными инвесторами, и числа оригинаторов – за счет новых оригинаторов и возобновления размещений ИЦБ ДОМ.РФ оригинаторами, которые уже осуществляли сделки секьюритизации с ДОМ.РФ. Инфраструктура ДОМ.РФ готова для увеличения объемов выпусков ипотечных облигаций.

Генеральный директор
управляющей организации
Е.А. Малука

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