ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах 9 месяцев 2026 года
ООО «СФО Альфа Фабрика ПК-1»

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Альфа Фабрика ПК-1» (далее – «Общество»). Основной государственный регистрационный номер – 1257700040256.
Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 31.01.2025 г.

Общество является специализированным финансовым обществом, созданным в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» Общество не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» (далее - Закон о РЦБ).

Органы управления и контроля Общества:

1. Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества.
2. В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Решения Единственного Учредителя Общества №1 от 28 января 2025 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация ООО «Тревеч-Управление», ОГРН 5147746079388.
Уставом ООО «Тревеч – Управление» предусмотрено образование двух единоличных исполнительных органа – директор и генеральный директор, действующих независимо друг от друга. Директор Лесная Луиза Владимировна и генеральный директор Морозова Елена Михайловна действуют на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 31 января 2025 г.

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.
На основании Решения Единственного Учредителя Общества №1 от 28 января 2025 г. Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета является Бухгалтерская организация ООО «Тревеч-Учет», ОГРН 5147746022408. С ООО «Тревеч-Учет» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 31 января 2025 г.
Членами специализированной организации – ООО «Тревеч-Учет» являются генеральный директор Морозова Елена Михайловна и главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна.

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность эмиссионная (ОКВЭД 66.12.3)
В отчетном периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

приобретение и отчуждение (в том числе с отсрочкой или рассрочкой платежа) любых денежных требований, в том числе по кредитным договорам и договорам займа, прав в отношении любого обеспечения исполнения обязательств, предоставленного в отношении приобретаемых денежных требований;

приобретение и отчуждение (в том числе с отсрочкой или рассрочкой платежа) любого имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями;
эмиссия облигаций, обеспеченных залогом денежных требований;
исполнение обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований, выпущенным Обществом, осуществление любых предусмотренных эмиссионными документами по облигациям фактических и юридических действий, необходимых для исполнения обязательств по облигациям, в том числе, для погашения или приобретения Обществом облигаций;
обслуживание приобретенных денежных требований (в том числе по кредитам (займам)) и имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями, включая получение исполнения от должников по денежным требованиям;
получение прав средств в процессе осуществления предмета деятельности Общества.
привлечение кредитов (займов) (включая субординированные кредиты) от юридических лиц в целях обеспечения осуществления предмета деятельности Общества.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Учет финансовых вложений

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 ПБУ 9/99 «Доходы организации» и п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Приобретаемые права требования (Портфель прав требования) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока обращения (погашения).
Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.)

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).
В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений.

Фактическими затратами на приобретение прав требования признается сумма, уплаченная по договору продавцу прав требования, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по правам требования, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи прав требования.

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Суммы, поступающие в погашение прав требования, по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по праву требования и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Общества в составе прочих доходов.
Одновременно, первоначальная стоимость права требования подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной

экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.
Указанный порядок учета прав требования отражает экономическую суть проводимых операций. При получении платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по правам требования. Таким образом, полученные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по праву требования, частично уменьшают сумму задолженности по праву требования. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по правам требования, производится ежемесячно.

Поступления и возвраты денежных средств по правам требования в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

В 2025 году, 9 месяцев 2026 года Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

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

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:
- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать право требования третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение прав требования, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права требования. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

2.2. Учет заемных средств

Размещенные облигации отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».
Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов – ежеквартально или ежемесячно в соответствии с условиями выпуска облигаций. Начисление купонного дохода производится в соответствии с проспектом эмиссии ценных бумаг.
Аналитический учет долгосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам, и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том учетном периоде, к которому они относятся.

Обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные.

Эмиссия выпусков облигаций рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

2.3. Учет дебиторской задолженности

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

1. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОМНИТЕЛЬНОЙ

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.

2. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

a. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
b. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
c. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ РЕЗЕРВА

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:
a. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;

b. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
c. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.
По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности.
По результатам проведенной Обществом годовой инвентаризации, сомнительной дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2025 г.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

3.1 Учетная политика в части учета финансовых вложений представлена в п.2.1 настоящих пояснений.

По строке **1170 «**Финансовые вложения»:

- по состоянию на 30.09.2026 г. отражена стоимость долгосрочной части финансовых вложений, срок погашения которых более 12 месяцев.
Права (требования), приобретенные Обществом у Банка Оригинатора по Соглашению об уступке прав (требований) № ПК-1-ДС от 08.09.2025 г.
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 57 мес.

Движение финансовых вложений за 9 месяцев 2026 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода		Изменения за период, тыс. руб.		На конец периода
		Поступило	Перенос в краткосрочную часть финансовых вложений	Погашено	
Финансовые вложения	8 356 205	-	-	(3 861 447)	4 494 758

Признаки обесценения финансовых вложений не выявлены, резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 30 сентября 2026 г. не создавался.

- по состоянию на 31.12.2025 г. отражена стоимость долгосрочной части финансовых вложений, срок погашения которых более 12 месяцев.
Права (требования), приобретенные Обществом у Банка Оригинатора по Соглашению об уступке прав (требований) № ПК-1-ДС от 08.09.2025 г.
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 66 мес.

Движение финансовых вложений за период с 31.01.25 по 31.12.25 гг.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период, тыс. руб.		На конец периода
		Поступило	Перевод в краткосрочную часть	

Финансовые вложения	0	10 132 624	(1 776 419)	8 356 205

Признаки обесценения финансовых вложений не выявлены, резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2025 г. не создавался.

Раздел II, Оборотные активы

3.2 Учетная политика в части учета дебиторской задолженности представлена в п.2.3 настоящих пояснений.

По строке **1230** «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на 30.09.2026 года раскрыта задолженность, которая включает в себя:

Движение дебиторской задолженности за 9 месяцев 2026 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- авансы, выданные поставщикам	1 218	3 174	(3 148)	1 244
- задолженность, состоящая из начисленных процентов по правам (требованиям)	171 909	2 150 014	(2 211 697)	110 226
- задолженность, состоящая из задолженности сервисного агента по перечислению прав средств заемщиков по правам (требованиям)	39 232	6 547 832	(6 556 847)	30 217
Задолженность НКО АО НРД по выплате купона и номинала держателям облигаций	494 900	5 274 300	(5 288 700)	480 500
Итого:	707 259	13 975 320	(14 060 392)	622 187

- по состоянию на 31.12.2025 года раскрыта задолженность, которая включает в себя:

Движение дебиторской задолженности за период с 31.01.25 по 31.12.25 гг.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- авансы, выданные поставщикам	0	6 685	(5 467)	1 218
- задолженность, состоящая из начисленных процентов по правам (требованиям)	0	1 413 124	(1 241 215)	171 909
- задолженность, состоящая из задолженности сервисного агента по перечислению прав средств заемщиков по	0	2 817 014	(2 777 782)	39 232

правам (требованиям)				
Задолженность НКО АО НРД по выплате купона и номинала держателям облигаций	0	11 646 900	(11 152 000)	494 900
Итого:	0	15 883 723	(15 176 464)	707 259

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено сомнительной, просроченной дебиторской задолженности за 2025 г.

3.3 Учетная политика в части учета финансовых вложений представлена в п.2.1 настоящих пояснений.

По строке **1240** «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 30.09.2026 г. отражена стоимость краткосрочной части финансовых вложений.
Права (требования), приобретенные Обществом у Банка Оригинатора по Соглашению об уступке прав (требований) № ПК-1-ДС от 08.09.2025 г.
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение финансовых вложений за 9 месяцев 2026 гг.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период, тыс. руб.			На конец периода
		Поступило	Перевод из долгосрочной части	Выбыло (погашено)	
Финансовые вложения	2 586 667	-	-	(480 164)	2 106 503

Признаки обесценения финансовых вложений не выявлены, резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 30.09.2026 г. не создавался.

- по состоянию на 31.12.2025 г. отражена стоимость краткосрочной части финансовых вложений.
Права (требования), приобретенные Обществом у Банка Оригинатора по Соглашению об уступке прав (требований) № ПК-1-ДС от 08.09.2025 г.
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение финансовых вложений за период с 31.01.25 по 31.12.25 гг.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период, тыс. руб.			На конец периода
		Поступило	Перевод из долгосрочной части	Выбыло (погашено)	
Финансовые вложения	0	2 580 561	1 776 419	(1 770 313)	2 586 667

Признаки обесценения финансовых вложений не выявлены, резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2025 г. не создавался.

Раздел III, Капитал

3.4. По строке 1310 «Уставный капитал»:

- по состоянию на 30.09.2026г., 31.12.2025г. 100% доли в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 3.

3.5. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:

- по состоянию на 30.09.2026г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 1 270 439 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2025г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 462 857 тыс. руб.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.6. Учетная политика в части учета заемных средств представлена в п.2.2 настоящих пояснений.
По строке **1410** «Заемные средства»

- по состоянию на 30.09.2026 г. раскрыта сумма 4 813 711 тыс. руб., которая включает в себя:
- задолженность по кредитным договорам с Банком Оригинатором. Срок погашения кредитов 01.07.2031г.,
- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям.

Движение заемных средств за 9 месяцев 2026 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
		Поступило	Выбыло	Перенос в краткосрочную часть заемных средств	
КС № 0J3V9L от 05.09.2025 г. основной долг	541 999	0	(541 999)		-
КС № 0J3V9L от 05.09.2025 г. проценты	10 915	-	-	(10 915)	-
КС № 0J3Y0L от 05.09.2025 г. основной долг	2 713 185	0	0	(587 371)	2 125 814
КС № 0J3Y0L от 05.09.2025 г. проценты	54 635	-	-	(54 635)	-
Облигации ГРН № 4-01-00918-R от 20.08.2025г номинал	6 623 533	0	(3 935 636)		2 687 897

- по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта сумма 9 944 267 тыс. руб., которая включает в себя:
- задолженность по кредитным договорам с Банком Оригинатором. Срок погашения кредитов 01.07.2031г.,
- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям.

Общество 09.09.2025 г. произвело размещение неконвертируемых бездокументарных процентных облигаций с залоговым обеспечением права требованиями прав класса «А» (далее – Облигации) с возможностью досрочного погашения по требованию их владельцев и по усмотрению Эмитента путем открытой подписки на сумму номинальных стоимостей размещаемых Облигаций в размере 10 000 000 000 (десять миллиардов) рублей и номинальной стоимостью одной Облигации в размере 1 000 (одной тысячи) рублей.
С 17.09.2025 облигации включены в 1 уровень листинга.

Движение заемных средств за 2025 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
КС № 0J3V9L от 05.09.2025 г. основной долг	-	610 000	(68 001)	541 999
КС № 0J3V9L от 05.09.2025 г. проценты	-	45 308	(34 393)	10 915
КС № 0J3Y0L от 05.09.2025 г. основной долг	-	3 000 000	(286 815)	2 713 185
КС № 0J3Y0L от 05.09.2025 г. проценты	-	209 732	(155 097)	54 635
Облигации ГРН № 4-01-00918-R от 20.08.2025г номинал	-	10 000 000	(3 376 467)	6 623 533

Раздел V. Краткосрочные Обязательства

3.7. Учетная политика в части учета заемных средств представлена в п.2.2 настоящих пояснений.

По строке **1510** «Заемные средства»:

- по состоянию на 30.09.2026 отражена сумма 2 208 784 тыс. руб., которая включает в себя:
- задолженность по начисленным процентам по облигациям (купонам) к выплате.
- краткосрочную часть обязательств по облигационному займу.

Движение заемных средств за 9 месяцев 2026 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
		Перенос из долгосрочной части заемных средств	Поступило	Выбыло	
Облигации ГРН № 4-01-00918-R от 20.08.2025г номинал	2 586 667			(480 164)	2 106 503
Облигации ГРН № 4-01-00918-R от 20.08.2025г купон	121 100		812 700	(872 900)	60 900
КС № 0J3V9L от 05.09.2025 г. проценты	-	10 915	33 332	(44 247)	-
КС № 0J3Y0L от 05.09.2025 г. проценты	-	54 635	528 724	(541 978)	41 381

- по состоянию на 31.12.2025 отражена сумма 2 707 767 тыс. руб., которая включает в себя:
- задолженность по начисленным процентам по облигациям (купонам) к выплате.
- краткосрочную часть обязательств по облигационному займу.

Движение заемных средств за 2025 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
Облигации ГРН № 4-01-00918-R от 20.08.2025г номинал	-	2 586 667	-	2 586 667
Облигации ГРН № 4-01-00918-R от 20.08.2025г купон	-	484 900	(363 800)	121 100

3.8. По строке **1520** «Кредиторская задолженность»:

- по состоянию на 30.09.2026 года раскрыта задолженность, которая включает в себя:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- задолженность в отношении поставщиков услуг	3 022	14 891	(16 198)	1 715
- задолженность в отношении прочих расчетов по ФВ	-	3	(3)	-

- по состоянию на 31.12.2025 года раскрыта задолженность, которая включает в себя:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- задолженность в отношении поставщиков услуг	-	13 743	(10 721)	3 022

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.9. По строке **2320** «Проценты к получению»:

- раскрыта сумма доходов:

(тыс. руб.)

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период с 31.01.25 по 30.09.25 гг.	Сумма за 9 месяцев 2026 г.
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	248 308	2 148 787

3.10. По строке **2330** «Проценты к уплате»:

- раскрыта сумма расходов:

(тыс. руб.)

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период с 31.01.25 по 30.09.25 гг.	Сумма за 9 месяцев 2026 г.
Проценты по облигационным займам	92 100	812 700
Проценты к уплате по кредитному договору	51 456	509 325
Итого:	143 556	1 332 025

3.11. По строке **2340** «Прочие доходы»:

- раскрыта сумма доходов:

(тыс. руб.)

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период с 31.01.25 по 30.09.25 гг.	Сумма за 9 месяцев 2026 г.
Доходы от выбытия финансовых вложений	554 476	3 293 895
Доходы от выбытия финансовых вложений (ОВ)	-	1 039 978
Пени по правам (требованиям)	106	4 237
Итого:	554 582	4 338 110

3.12. По строке **2350** «Прочие расходы»:

- за период с 31.01.2025 по 30.09.2025 г. раскрыта сумма расходов в размере 563 122 тыс. руб., в том числе:
- расходы от выбытия финансовых вложений в размере 554 476 тыс. руб.
- расходы на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 111 тыс. руб.
- прочие расходы в размере 5 535 тыс. руб.

- за 9 месяцев 2026 г. раскрыта сумма расходов в размере 4 357 290 тыс. руб., в том числе:
- расходы от выбытия финансовых вложений в размере 3 293 895 тыс. руб.
- расходы на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 525 тыс. руб.
- расходы на сервисное сопровождение в размере 8 662 тыс. руб.
-прочие расходы в размере 1 052 208 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Прочие расходы в том числе:	Сумма за период с 31.01.25 по 30.09.25 гг	Сумма за 9 месяцев 2026 г.
Аудиторские услуги	120	144
Госпошлина	200	35
Погашение денежных требований (ОВ)	-	1 039 978
НДС списанный на расходы	615	2 369
Расходы на услуги банков	4	4
Расходы по раскрытию информации	-	23
Услуги по обслуживанию выпуска облигаций	1 853	71
Услуги представителя владельцев облигаций	29	306
Услуги расчетного агента	-	786
Списание долга в рамках 377-ФЗ от 7 октября 2022 года	-	2 394
Услуги биржы	2 691	5
Услуги нотариуса	23	-
Банкротство (п.п.4, п.1, ст. 223.2 ФЗ № 127)	-	6 092
Услуги хостинга	-	1

3.13.По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения»:

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Специализированным финансовым обществом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.
В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

4. ПБУ 18/02

В связи с тем, что доходы Общества связаны с осуществлением уставной деятельности и не облагаются налогом на прибыль в соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29), в

бухгалтерском отчетности налог на прибыль равен нулю, отложенный налог на прибыль также равен нулю, и в бухгалтерском учете не возникают отложенный налоговый актив и временные разницы, величина постоянного налогового дохода за 9 месяцев 2026 года составила 201 896 тыс. рублей., за период с 31 января 2025 по 30 сентября 2025 года составила 24 053 тыс. рублей

5. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

5.1 По строке **4129** «Прочие платежи»:

- по состоянию на 30 сентября 2026 г. раскрыто, в том числе:

Строка 4129 Отчета о движении прав средств	Сумма за период с 31.01.25 по 30.09.25 гг	Сумма за 9 месяцев 2026 г.
Расходы на оплату услуг в части НДС	651	2 603

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

Обеспечение, полученное при покупке прав требований, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с Соглашениями об уступке прав (требований), заключенными между Обществом и Банком Оригинатором.

По состоянию на 30.09.2026 г. обеспечения обязательств и платежей, выданные, которые состоят из остатков средств: на залоговом счете, основного долга по правам требованиям и начисленных, но не выплаченных процентов, составляющим залоговое обеспечение – 7 781 891 тыс. руб., в том числе:
Остаток средств на залоговом счете – 1 070 403 тыс. руб.;
Остаток основного долга по правам требования и начисленных, но не выплаченных процентов – 6 711 488 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. обеспечения обязательств и платежей, выданные, которые состоят из остатков средств: на залоговом счете, основного долга по правам требованиям и начисленных, но не выплаченных процентов, составляющим залоговое обеспечение – 12 581 453 тыс. руб., в том числе:
Остаток средств на залоговом счете - 1 466 671 тыс. руб.;
Остаток основного долга по правам требования и начисленных, но не выплаченных процентов - 11 114 782 тыс. руб.

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам ООО «СФО Альфа Фабрика ПК-1» относятся стороны, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2026 год.

За период с 01.01.2026 по 30.09.2026 Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

(тыс. руб.)

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за период с 01.01.2026 по 30.09.2026 г	Задолженность на 30.09.2026 г.	Срок погашения задолженности на 30.09.2026 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 30.09.2026 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 320	- Дебиторская 11 кредиторская	3	-	-

За период с 31.01.2025 по 30.09.2025 Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

(тыс. руб.)

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за период с 31.01.2025 по 30.09.2025г	Задолженность на 31.03.2025 г.	Срок погашения задолженности на 30.09.2025 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 30.09.2025 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 127	126 Дебиторская 62 кредиторская	3	-	-

8. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ.

Общество не имеет намерений по прекращению своей деятельности. Также у Общества отсутствуют факторы, которые позволили бы сделать вывод в наличии сомнения или неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

У Общества отсутствует иная информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

- Размер чистых активов на 30.09.2026г. составляет 1 270 449 тыс. рублей.
- Размер чистых активов на 31.12.2025г. составляет 462 867 тыс. рублей.

9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества.

В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Общества.

К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения изменений в действующее законодательство.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

Риск неисполнения обществом своих обязательств оценивается, как незначительный. Порядок проведения выплат Общества соблюдается, риски нераскрытия Обществом информации отсутствуют.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

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 бухгалтерской (финансовой) отчетности на 30.09.2026 г. Для оценки ожидаемых убытков, 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.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

В целях обеспечения эффективного функционирования Общества были привлечены специализированные организации, обладающие высокой профессиональной репутацией и необходимым опытом, которые оказывают Обществу услуги на основании заключенных долгосрочных договоров.

Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно эмитенту или связанные с осуществляемой эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе риски, связанные с:

- текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент: в настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и связанным с применением Закона о РЦБ специализированными обществами и инвесторами по облигациям с залоговым обеспечением, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют;
- отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен (включая природные ресурсы). Таким образом, указанные риски отсутствуют;
- возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента: у Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение денежных требований, включая права, которые возникнут в будущем из существующих или из будущих обязательств, приобретение иного имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями (в том числе удостоверенного облигациями), и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом денежных требований, а также, если это не противоречит законодательству Российской Федерации, залогом иного имущества. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. Таким образом, указанные риски отсутствуют;
- возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей. Таким образом, указанные риски отсутствуют.

Риски, связанные с изменением законодательства об облигациях с залоговым обеспечением:

К иным рискам, связанным с деятельностью Эмитента, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Эмитента.

Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Эмитент оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Эмитент не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку

ценных бумаг, законодательству об ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Эмитента.

10. Информация по сегментам

Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность эмиссионная (ОКВЭД 66.12.3). В связи с этим Общество осуществляет деятельность эмиссионную, 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.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление»-Управляющей организации Общества ООО «СФО Альфа Фабрика ПК-1» на основании договора о передаче функций ЕИО № б/н от 31.01.2025г.

[М.П.]

Дата: «26» октября 2026 г.

Подпись:

Коды эмитента	
ИНН	9704256936
ОГРН	1257700040256

Состав связанных сторон
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированное финансовое общество
«Альфа Фабрика ПК-1»

3	0	0	9	2	0	2	6

N п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегиального органа) и /или лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале организации,%	Доля участия организации в уставном капитале связанной стороны, %
1	2	3	4	5	6
1.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 3»	1117799015982	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на долю участия данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	100	Нет
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Управление»	5147746079388	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	Нет	Нет
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Альфа Фабрика ПК-2"	1257700419239	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Альфа Фабрика ПК-3"	1267700022369	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

5.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Альфа Фабрика ПК-4"	1267700102779	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Альфа Фабрика ПК-5"	1267700102890	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Альфа Фабрика ПК-6"	1267700215420	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление»-Управляющей организации Общества ООО «СФО Альфа Фабрика ПК-1» на основании договора о передаче функций ЕИО № б/н от 31.01.2025г.

[М.П.]

Дата: «26» октября 2026 г.

Подпись: