

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности  
ООО «ИА Титан-3»  
за 2024 год

**ООО «Интерком-Аудит»**

---

125124, Москва,  
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13,  
этаж 7, помещение XV, комната 6  
тел./факс (495) 937-34-51  
e-mail: info@intercom-audit.ru  
www.intercom-audit.ru

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ИА Титан-3»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИА Титан-3» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3»; ОГРН 1167746831713), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ИА Титан-3» (далее – Организация) по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

### **Обесценение финансовых вложений**

В связи с существенной долей финансовых вложений (закладных) в активе бухгалтерского баланса годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода мы рассматриваем оценку методики формирования резерва под обесценение закладных, как значимый вопрос аудита.

На каждую отчетную дату Организация оценивает наличие объективных признаков обесценения финансовых вложений. Достаточность уровня резерва под обесценение финансовых вложений является ключевой областью суждения руководства Организации. Информация о методике создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений указана в разделе 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год «Краткое описание и применение учетной политики», оценка Организации в части формирования резерва под обесценение финансовых вложений – в пунктах 3.1, 3.3 раздела 3 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», подход руководства Организации к оценке и управлению кредитным риском - в разделе 10 «Потенциальные риски» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

#### *Рассмотрение вопроса в ходе нашего аудита*

Наши аудиторские процедуры включали:

- анализ подходов руководства к тестированию признаков обесценения закладных;
  - оценку методики формирования резервов под обесценение финансовых вложений и факторов, влияющих на обесценение закладных;
  - анализ условий договоров на предмет наличия обязательств обратного выкупа закладных.
- Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных Организацией в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Организации за 2024 год, отчете эмитента за 2024 год, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет Организации за 2024 год, отчет эмитента за 2024 год, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом за 2024 год, отчетом эмитента за 2024 год мы придем к выводу о том, что в них содержатся существенные искажения, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

#### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление Организации, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою

деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность, или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление Организации, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель Департамента аудита организаций,  
действует от имени аудиторской организации на основании  
доверенности от 27.04.2024  
(ОРНЗ 21706002663)



Коротких  
Елена Владимировна

Руководитель аудита,  
по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21706002696)

Обко  
Юлия Анатольевна

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» (ООО «Интерком-Аудит»), ОГРН 1137746561787;  
125124, Российская Федерация, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 6;  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»;  
ОРНЗ 11606074492

10 марта 2025 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 20 24 г.

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Организация "Титан-3" \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_  
 Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_  
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_  
 Местонахождение (адрес) \_\_\_\_\_  
 г. Москва, Б.Саввинский переулок, д. № 10, стр. 2А

Коды		
0710001		
31	12	2024
04425127		
7704370755		
64.99.8		
12300		16
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью "Интерком-Аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_

7729744770
1137746561787

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 24 г.	На 31 декабря 20 23 г.	На 31 декабря 20 22 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1.	Финансовые вложения	1170	786 898	957 274	1 329 885
	Закладные	1171	786 898	957 274	1 329 885
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>786 898</b>	<b>957 274</b>	<b>1 329 885</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2.	Дебиторская задолженность	1230	9 290	11 516	15 242
3.3.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	75 922	90 994	101 563
	Закладные	1241	75 922	90 994	101 563
3.4.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	124 123	170 492	239 181
	Расчетные счета	1251	124 123	170 492	239 181
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>209 335</b>	<b>273 002</b>	<b>355 986</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>996 233</b>	<b>1 230 276</b>	<b>1 685 871</b>

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 24 г.	На 31 декабря 20 23 г.	На 31 декабря 20 22 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.5.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - )	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.6.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	169 773	181 008	178 996
	Итого по разделу III	1300	169 783	181 018	179 006
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7.	Заемные средства	1410	744 564	948 825	1 389 115
	Долгосрочные кредиты (ОД)	1411	-	-	-
	Долгосрочные кредиты (Проценты)	1412	-	-	-
	Облигационные займы (ОД)	1413	744 564	948 825	1 389 115
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	744 564	948 825	1 389 115
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8.	Заемные средства	1510	79 425	97 364	113 803
	Облигационные займы (ОД)	1511	75 922	90 994	101 563
	Облигационные займы (НКД)	1512	3 503	6 370	12 240
3.9.	Кредиторская задолженность	1520	2 461	3 069	3 947
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	81 886	100 433	117 750
	<b>БАЛАНС</b>	1700	<b>996 233</b>	<b>1 230 276</b>	<b>1 685 871</b>

Директор ООО "Тревеч-Управление" - Управляющей организации ООО "ИА Титан-3"

" 06 " марта 20 25 г.



(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент  
Титан-3" \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_  
Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия \_\_\_\_\_ ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС \_\_\_\_\_  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_  
Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710002		
31	12	2024
04425127		
7704370755		
64.99.8		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь	За Январь - Декабрь
			2024	2023
	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	-	-
3.10.	Проценты к получению	2320	131 793	159 283
3.11.	Проценты к уплате	2330	( 126 532 )	( 137 758 )
3.12.	<b>Прочие доходы</b>	<b>2340</b>	<b>185 616</b>	<b>383 364</b>
	доходы, от выбытия финансовых вложений	2341	162 764	341 213
	прочие доходы	2342	22 852	42 151
3.13.	<b>Прочие расходы</b>	<b>2350</b>	<b>( 202 112 )</b>	<b>( 402 877 )</b>
	расходы на управление и бухгалтерское сопровождение	2351	( 2 640 )	( 3 072 )
	расходы, от выбытия финансовых вложений	2352	( 162 764 )	( 341 213 )
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	( 6 390 )	( 8 301 )
	прочие расходы	2354	( 30 318 )	( 50 291 )
3.14.	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>( 11 235 )</b>	<b>2 012</b>
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	-	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
3.14.	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>( 11 235 )</b>	<b>2 012</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь	За Январь - Декабрь
			2024	2023
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
3.15.	<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>( 11 235 )</b>	<b>2 012</b>
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор ООО "Тревич-Управление" - Управляющей организации ООО "ИА Титан-3"



Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)

" 06 " марта 20 25 г.



# Отчет об изменениях капитала за 20 24 г.

Коды	
0710004	
31	12 2024
04425127	
7704370755	
64.99.8	
12300	16
384	

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Титан-3"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия \_\_\_\_\_ по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКПО  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Ипотечный агент Титан-3 по ОКПО  
 12300 16  
 384  
 по ОКЕИ

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 22 г.	3100	10	( - )	-	-	178 996	179 006
За 20 23 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 012	2 012
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	2 012	2 012
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Форма 0710004 с. 2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	( - )	( - )
переоценка имущества	3222	x	x	( - )	x	( - )	( - )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	( - )	x	( - )	( - )
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	( - )	( - )	( - )	x	( - )	( - )
уменьшение количества акций	3225	( - )	( - )	( - )	x	( - )	( - )
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	( - )



**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 <u>22</u> г.	Изменения капитала за 20 <u>23</u> г.		На 31 декабря 20 <u>23</u> г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 24 г.	На 31 декабря 20 23 г.	На 31 декабря 20 22 г.
Чистые активы	3600	169 783	181 018	179 006

Директор ООО "Тревич-Управление" - Управляющей организации  
 ООО "Ипотечный агент Титан-3"

" 06 " \_\_\_\_\_ марта \_\_\_\_\_ 20 25 г.

\_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

Лесная Луиза Владимировна



**Отчет о движении денежных средств  
Январь - Декабрь 2024 г.**

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент  
Организация Титан-3" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
04425127		
7704370755		
64.99.8		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	Январь - Декабрь 2024	Январь - Декабрь 2023
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	15 576	8 901
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	15 576	8 901
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	( 146 653 )	( 164 234 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 14 449 )	( 17 304 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 129 398 )	( 143 628 )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
комиссия банка	4125	( 264 )	( 219 )
госпошлина	4126	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 2 542 )	( 3 083 )
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>( 131 077 )</b>	<b>( 155 333 )</b>

Наименование показателя	Код	Январь - Декабрь 2024	Январь - Декабрь 2023
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	304 041	537 504
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	163 124	342 533
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	117 288	150 984
Пени (штрафы)	4215	415	185
Обратный выкуп	4216	23 214	43 802

прочие поступления	4219	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	( - )	( - )
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	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>304 041</b>	<b>537 504</b>
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4310</b>	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код	Январь - Декабрь 2024	Январь - Декабрь 2024
<b>Платежи - всего</b>	<b>4320</b>	( 219 333 )	( 450 860 )
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	( 219 333 )	( 450 860 )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	( 219 333 )	( 450 860 )
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	( 46 369 )	( 68 689 )
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>170 492</b>	<b>239 181</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>124 123</b>	<b>170 492</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор ООО "Тревич-Управление" - Управляющей организации ООО "Ипотечный агент Титан-3"

" 06 " марта 20 25 г.



Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)



## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год

#### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 06.09.2016 г. Основной государственный регистрационный номер: 1167746831713, код ОКПО 04425127, ИНН/КПП: 7704370755/770401001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.03 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Вид деятельности, которым фактически занималось Общество соответствует ОКВЭД 64.99.8 Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» Общество не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Органы управления и контроля Общества:

1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.
2. Согласно Протоколу №01/01/2019/МА ТИТАН-3 Общего собрания участников от 10 января 2019 г. Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация. С ООО «Тревич-Управление» (Управляющая организация) заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 10.01.2019 г.

Членом исполнительного и контрольного органа Управляющей организации является директор Лесная Луиза Владимировна, генеральный директор Морозова Елена Михайловна.

3. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества являются члены ревизионной комиссии Общества. Согласно Протокола № 01/01/2023/МА ТИТАН-3 Общего собрания участников от 10.04.2023 г. Членами ревизионной комиссии Общества избраны Помыткин Владимир Евгеньевич.
4. Согласно Протоколу №01/01/2019/МА ТИТАН-3 Общего собрания участников от 10 января 2019 г. Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «Тревич-Учет» (Бухгалтерская организация). С Бухгалтерской организацией заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 10.01.2019 г.

Членами специализированной Бухгалтерской организации являются генеральный директор Морозова Елена Михайловна и главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна.

Общим решением собрания акционеров, протокол № 01/01/2024/МА ТИТАН-3 от 15.04.2024г., решено утвердить ООО «Интерком-Аудит» аудитором Общества.

Размер вознаграждения по договору на аудит бухгалтерской отчетности за 2024 год составил 190 000,00 (Сто девяносто тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (20%) 31 666 рублей 67 коп., других договоров в 2024 году Общество с ООО «Интерком-Аудит» не заключало.

Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2, корпус 13, этаж 7, помещение XV, комната 6.

Почтовый адрес: 125124, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2, корпус 13, этаж 7, помещение XV, комната 6.

Телефон: 74959373451

E-Mail: info@intercom-audit.ru

ООО «Интерком-Аудит» является членом саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС).

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам ООО «ИА Титан-3» относятся стороны, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям, размещенном на страницах 22-23 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

В соответствии с Уставом предметом 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 рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля закладных;
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

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 закладные (Портфель закладных) 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.

Расчет оценки закладных по дисконтированной стоимости не производится.

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

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

Суммы, поступающие в погашение закладных, по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладным и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Общества в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладных 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 закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладным. Таким образом, полученные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладным, частично уменьшают сумму задолженности по закладным. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.

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

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.

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.

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 отчетном 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. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

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.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

#### **Создаваемые резервы**

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

##### *А. Резервы предстоящих расходов и платежей*

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.

##### *В. Резерв под обесценение финансовых вложений*

Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций. Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02.

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

#### УСЛОВИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- a. на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- b. в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения.
- c. на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется залоговой стоимостью закладной. Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи ипотечного кредита и может пересматриваться в течение срока кредитования.

#### ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ УСЛОВИЙ ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, проводится следующим образом:

- a. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
- b. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит оценку справедливой стоимости финансовых вложений на основании писем (актов серок) Сервисного агента об оценке на отчетную дату справедливой стоимости финансовых вложений.
- c. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по закладным.
- d. Из общей суммы финансовых вложений выделяется доля, приходящаяся на дефолтные кредиты, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней. Задолженность по дефолтным кредитам сопоставляется с обеспечением по такому кредиту.
- e. Информация о проверке отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

#### СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Согласно п. 37 ПБУ 19/02, 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 закладную 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 закладных, 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 конкретной закладной. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка оформляется актом проверки на обесценение ценных бумаг (Приложение №8).

### *С. Резерв по сомнительным долгам*

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.

Резерв по сомнительным долгам в бухучете является оценочным значением. Его создание, увеличение или уменьшение в обязательном порядке должны отражаться в бухучете в составе расходов или доходов.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

### 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.

### ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

- а. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
- б. 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;
- с. 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.

### 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:

- а. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- б. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
- с. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности (Приложение №9).

### **Информация по сегментам**

#### *Операционный сегмент*

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия (ОКВЭД 64.99.8), поступления по закладным составляет 100 % от всех поступлений по финансовым вложениям. В связи с этим Общество осуществляет эмиссионную 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.

### **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ**

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», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

**Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:**

#### **Раздел I, Внеоборотные активы**

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

- по состоянию на 31.12.2023 г. раскрыта стоимость долгосрочной части финансовых вложений, срок погашения которых более 12 месяцев в сумме 957 274 тыс. рублей:

- закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных в размере 478 391 тыс. рублей.

- закладных, приобретенных Обществом по договору купли-продажи закладных от 09.12.2020г. в размере 478 883 тыс. рублей.

Вид финансовых вложений	Финансовые вложения, сроком погашения менее 12 месяцев	Финансовые вложения сроком погашения более 12 месяцев	Финансовых вложений всего:
Закладные (пул 1)	59 432	478 883	538 315
Закладные (пул 2)	31 562	478 391	509 953

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 31.12.2023 г. не создавался.

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта стоимость долгосрочной части финансовых вложений, срок погашения которых более 12 месяцев в размере 786 898 тыс. рублей:

- закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных в размере 375 354 тыс. рублей.

- закладных, приобретенных Обществом по договору купли-продажи закладных от 09.12.2020г. в размере 411 544 тыс. рублей.

Вид финансовых вложений	Финансовые вложения, сроком погашения менее 12 месяцев	Финансовые вложения сроком погашения более 12 месяцев	Финансовых вложений всего:
Закладные (пул 1)	29 086	375 354	404 440
Закладные (пул 2)	46 836	411 544	458 380

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 31.12.2024 г. не создавался.

## Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта сумма 11 516 тыс. рублей, в том числе:

- авансы, выданные поставщикам, по состоянию на 31.12.2023 г. в размере 1 348 тыс. рублей.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022
АО «ИНТЕРФАКС»	8	5
ООО «Тревеч-Управление»	197	76
ООО «Тревеч-Учет»	126	126
ООО «Регистратор доменных имен РЕГ.РУ»	2	2

ООО «Интерфакс-ЦРКИ»	7	7
НКО АО НРД	724	749
АКРА (АО)	231	204
ООО «Интерком-Аудит»	-	92
ООО «НайнДизайн»	53	56
<b>Итого:</b>	<b>1 348</b>	<b>1 317</b>

- задолженность размере 10 168 тыс. руб., состоящая из:

- начисленных процентов по закладным в размере 3 169 тыс. рублей, начисленных процентов по закладным в размере 1 891 тыс. рублей;
- задолженности по договору Сервисного обслуживания № б/н от 24.09.2019 г. по перечислению средств заемщиков в размере 305 тыс. руб., задолженности по договору Сервисного обслуживания № б/н от 21.12.2020 г. по перечислению средств заемщиков в размере 4 803 тыс. руб.

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, а также проведенной инвентаризации, просроченной дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2023 г.

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта сумма 9 290 тыс. рублей, в том числе:

- авансы, выданные поставщикам, по состоянию на 31.12.2024 г. в сумме 1 333 тыс. рублей.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023
АО «ИНТЕРФАКС»	3	8
ООО «Тревич-Управление»	197	197
ООО «Тревич-Учет»	126	126
ООО «Регистратор доменных имен РЕГ.РУ»	2	2
ООО «Интерфакс-ЦРКИ»	7	7
НКО АО НРД	700	724
АКРА (АО)	245	231
ООО «НайнДизайн»	53	53
<b>Итого:</b>	<b>1 333</b>	<b>1 348</b>

- задолженность сумме 7 958 тыс. руб., состоящая из:

- начисленных процентов по закладным в размере 2 423 тыс. рублей, начисленных процентов по закладным в размере 1 686 тыс. рублей;

- задолженности по договору Сервисного обслуживания № б/н от 24.09.2019 г. по перечислению средств заемщиков в размере 59 тыс. руб., задолженности по договору Сервисного обслуживания № б/н от 21.12.2020 г. по перечислению средств заемщиков в размере 3 790 тыс. руб.

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, а также проведенной инвентаризации, просроченной дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2024 г.

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

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта стоимость закладных, срок погашения которых менее 12 месяцев, учитываемых в составе финансовых вложений в размере 90 994 тыс. рублей.:

Вид финансовых вложений	Финансовые вложения, сроком погашения менее 12 месяцев
Закладные (пул 1)	59 432
Закладные (пул 2)	31 562

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта стоимость закладных, срок погашения которых менее 12 месяцев, учитываемых в составе финансовых вложений в размере 75 922 тыс. рублей.:

Вид финансовых вложений	Финансовые вложения, сроком погашения менее 12 месяцев
Закладные (пул 1)	46 836
Закладные (пул 2)	29 086

3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта сумма 170 492 тыс. рублей.:

2023	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	170 492
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500</b>	<b>170 492</b>

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта сумма 124 123 тыс. рублей.:

2024	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	124 123
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500</b>	<b>124 123</b>

### Раздел III, Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал»:

- по состоянию на **31.12.2024** г., **31.12.2023** г., раскрыт размер уставного капитала Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течении 2024 г., 2023 г. не происходило.

В соответствии с Протоколом учредительного собрания б/н ООО «ИА Титан-3» от 28.07.2016 г. 99% (9 900 руб.) доли в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развития системы ипотечного

жилищного кредитования Платформа 1 и 1% (100 руб.) доли в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования Платформа 2.

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

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 181 008 тыс. рублей.
- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 169 773 тыс. рублей.

#### **Раздел IV, Долгосрочные Обязательства**

3.7. По строке **1410** «Заемные средства»:

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта сумма в размере 948 825 тыс. рублей., которая включает в себя долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям класса А, Б1, Б2 в размере 948 825 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации, руб. <sup>1</sup>	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации (ГРН №№ 4B02-01-00019-L от 17.12.2020, 4B02-02-00019-L от 17.12.2020, 4B02-03-00019-L от 17.12.2020)	2 275 000	457,06	1 039 819	28.07.2054 г.

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта сумма в размере 744 564 тыс. рублей., которая включает в себя долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям класса А, Б1, Б2 в размере 744 564 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации, руб. <sup>1</sup>	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации (ГРН №№ 4B02-01-00019-L от 17.12.2020, 4B02-02-00019-L от 17.12.2020, 4B02-03-00019-L от 17.12.2020)	2 275 000	360,81	820 486	28.07.2054 г.

#### **Раздел V, Краткосрочные Обязательства**

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

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта сумма в размере 97 364 тыс. рублей., которая включает в себя:
- задолженность по начисленным процентам по облигациям класса А (купоном) к выплате 6 370 тыс. рублей.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата следующей выплаты купонного дохода
Облигации (ГРН № 4B02-01-00019-L от 17.12.2020)	7,45	6 370	28.01.2024 г.

- краткосрочную часть обязательств по облигационному займу в размере 90 994 тыс. рублей.

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта сумма в размере 79 425 тыс. рублей., которая включает в себя:

- задолженность по начисленным процентам по облигациям класса А (купонам) к выплате 3 503 тыс. рублей.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата следующей выплаты купонного дохода
Облигации (ГРН № 4B02-01-00019-L от 17.12.2020)	7,45	3 503	28.01.2025 г.

- краткосрочную часть обязательств по облигационному займу в размере 75 922 тыс. рублей.

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

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта сумма в размере 3 069 тыс. рублей., которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022
АО «БАНК ЖИЛФИНАНС»	1 346	1 990
АО «ДК РЕГИОН»	168	183
ООО «Тревеч-Управление»	103	107
ПАО «Московская Биржа ММВБ-РТС»	18	18
АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК" (АО)	872	1 102
АО «Райффайзенбанк»	360	360
ООО «РЕГИОН ФИНАНС»	108	108
ООО «Тревеч-Учет»	1	3
ПАО АКБ «МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК»	83	76
ПАО «Московская Биржа ММВБ-РТС» (Маркет-мейкер)	10	-
<b>Итого:</b>	<b>3 069</b>	<b>3 947</b>

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта сумма в размере 2 461 тыс. рублей., которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023
АО «БАНК ЖИЛФИНАНС»	1 050	1 346
АО «ДК РЕГИОН»	163	168
ООО «Тревеч-Управление»	-	103
ПАО «Московская Биржа ММВБ-РТС»	-	18

АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК" (АО)	719	872
АО «Райффайзенбанк»	360	360
ООО «РЕГИОН ФИНАНС»	108	108
ООО «Тревич-Учет»	1	1
ПАО АКБ «МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК»	45	83
ПАО «Московская Биржа ММВБ- РТС» (Маркет-мейкер)	15	10
<b>Итого:</b>	<b>2 461</b>	<b>3 069</b>

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

### Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

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

- за **2023** год раскрыта сумма доходов в размере 159 283 тыс. руб., в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2023	Сумма, тыс. руб. за 2022
Проценты, начисленные по вкладам	150 381	206 071
Проценты на остаток по счету	8 902	12 546
<b>Итого:</b>	<b>159 283</b>	<b>218 617</b>

- за **2024** год раскрыта сумма доходов в размере 131 793 тыс. руб., в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2024	Сумма, тыс. руб. за 2023
Проценты, начисленные по вкладам	116 217	150 381
Проценты на остаток по счету	15 576	8 902
<b>Итого:</b>	<b>131 793</b>	<b>159 283</b>

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

- за **2023** год раскрыта сумма расходов в размере 137 758 тыс. руб., в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2023	Сумма, тыс. руб. за 2022
Проценты за пользование кредитом	-	466
Проценты по облигационным займам	137 758	207 298
<b>Итого:</b>	<b>137 758</b>	<b>207 764</b>

- за **2024** год раскрыта сумма расходов в размере 126 532 тыс. руб., в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2024	Сумма, тыс. руб. за 2023
Проценты за пользование кредитом	-	-
Проценты по облигационным займам	126 532	137 758
<b>Итого:</b>	<b>126 532</b>	<b>137 758</b>

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

- за **2023** год раскрыта сумма доходов в размере 383 364 тыс. руб., в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Погашение закладных	341 213	417 757
Пени по закладным	184	248
Реализация закладных по Обратному выкупу	41 967	36 996
Премия от размещения облигаций	-	-
<b>Итого:</b>	<b>383 364</b>	<b>455 001</b>

- за **2024** год раскрыта сумма доходов в размере 185 616 тыс. руб., в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2024	Сумма, тыс. руб. за 2023
Погашение закладных	162 764	341 213
Пени по закладным	167	184
Реализация закладных по Обратному выкупу	22 684	41 967
Расходы на услуги банка (возврат)	1	-
<b>Итого:</b>	<b>185 616</b>	<b>383 364</b>

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

- за **2023** год раскрыта сумма расходов в размере 402 877 тыс. руб., в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022г.
Расходы на бухгалтерское обслуживание	1 335	1 270
Расходы по управлению	1 737	1 418
Списание НДС	2 928	3 429
Услуги Сервисного агента	8 301	11 295
Услуги спец. депозитария	859	1 018
Информационные услуги	49	54
Расходы на услуги банков	219	223
Услуги Маркет-мейкера	62	54
Услуги нотариуса	4	28
Погашение закладных	341 213	417 757
Реализация закладных по Обратному выкупу	41 967	36 996
Услуги аудитора	225	-
Услуги Биржи	313	313
Услуги по обслуживанию сайта	56	-
Услуги Резервного Сервисного агента	341	426
Услуги страхования	584	658
Услуги хостинга	3	2
Услуги ПВО	360	360
Услуги по обслуживанию выпуска облигаций	24	479
Услуги Расчетного агента	1 200	1 200
Услуги рейтингового агентства	1 097	830
<b>Итого:</b>	<b>402 877</b>	<b>477 810</b>

- за **2024** год раскрыта сумма расходов в размере 202 112 тыс. руб., в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2024	Сумма, тыс. руб. за 2023.
Расходы на бухгалтерское обслуживание	1 264	1 335
Расходы по управлению	1 377	1 737
Списание НДС	2 443	2 928
Услуги Сервисного агента	6 390	8 301
Услуги спец. депозитария	798	859
Информационные услуги	51	49
Расходы на услуги банков	265	219
Услуги Маркет-мейкера	58	62
Услуги нотариуса	62	4
Погашение закладных	162 764	341 213
Реализация закладных по Обратному выкупу	22 684	41 967
Услуги аудитора	151	225
Услуги Биржи	267	313
Услуги по обслуживанию сайта	53	56
Услуги Резервного Сервисного агента	222	341
Услуги страхования	487	584
Услуги хостинга	3	3
Услуги ПВО	360	360
Услуги по обслуживанию выпуска облигаций	24	24
Услуги Расчетного агента	1 200	1 200
Услуги рейтингового агентства	1 189	1 097
<b>Итого:</b>	<b>202 112</b>	<b>402 877</b>

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

- за **2023 год** раскрыта сумма прибыли в размере 2 012 тыс. рублей.
- за **2024 год** раскрыта сумма убытка в размере 11 235 тыс. рублей.

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 Ипотечным агентом 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.

3.15. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»

- за **2023 год** раскрыта сумма прибыли в размере 2 012 тыс. рублей.
- за **2024 год** раскрыта сумма убытка в размере 11 235 тыс. рублей.

#### 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.

## 5. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

По строке 4129 «Прочие платежи»:

- за 2023 год раскрыта сумма в размере 3 083 тыс. руб., в том числе:

Строка 4129 Отчета о движении денежных средств	Сумма, тыс. руб. за 2023	Сумма, тыс. руб. за 2022
Расходы на оплату услуг в части НДС	3 083	3 677
<b>Итого:</b>	<b>3 083</b>	<b>3 677</b>

- за 2024 год раскрыта сумма в размере 2 542 тыс. руб., в том числе:

Строка 4129 Отчета о движении денежных средств	Сумма, тыс. руб. за 2024	Сумма, тыс. руб. за 2023
Расходы на оплату услуг в части НДС	2 542	3 083
<b>Итого:</b>	<b>2 542</b>	<b>3 083</b>

## 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является ООО «Тревеч-Управление». С ООО «Тревеч-Управление» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 10.01.2019 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «Тревеч-Учет». С ООО «Тревеч-Учет» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 10.01.2019 г.

В соответствии с Протоколом учредительного собрания б/н ООО «ИА Титан-3» от 28.07.2016 г. 99% (9 900 руб.) доли в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования Платформа 1 и 1% (100 руб.) доли в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования Платформа 2.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2023 год приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2023 год (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2023г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 080	103 Кредиторская 197 дебиторская	нет	нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 601	126 дебиторская 1 кредиторская	нет	нет

Иных операций со связанными сторонами за 2023 г. Общество не осуществляло.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2024 год приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2024 год (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2024г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 648	0 Кредиторская 196 Дебиторская	нет	нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 516	1 Кредиторская 126 Дебиторская	нет	нет

Иных операций со связанными сторонами за 2024 г. Общество не осуществляло.

Список связанных сторон представлен в Приложении 1 к настоящим пояснениям и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

У 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.

## 7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На основании Отчета расчетного агента от 23.01.2025 года, в дату выплаты, приходящуюся на 28.01.2025 г. осуществлено частичное погашение номинальной стоимости облигаций Класса «А» в размере 39 812 тыс. рублей, купон по облигациям Класса «А» в размере 5 028 тыс. рублей., купон по облигациям Класса «Б1» в размере 12 187 тыс. рублей, купон по облигациям Класса «Б2» в размере 10 478 тыс. рублей. В течение года, следующего за отчетным, возможно дополнительное частичное погашение номинальной стоимости облигаций, оценка которого не может быть произведена на дату подписания отчетности.

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.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия:

- по состоянию на 31 декабря 2023 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 994 716 тыс. рублей, состоящий из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенным закладными в размере 1 994 716 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2024 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 587 176 тыс. рублей, состоящий из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенным закладными в размере 1 587 176 тыс. рублей.

## **9. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ И ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ**

Обеспечение, полученное при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с Договорами купли-продажи закладных:

- № 1/10-2019 от 09.10.2019г., № 2/11-2019 от 15.11.2019г., № 2-1/12-2019 от 06.12.2019г., № 3/01-2020 от 17.01.2020г., № 3-1/03-2020 от 06.03.2020г., № 3-2/04-2020 от 09.04.2020г., № 3-3/04-2020 от 22.04.2020г., № 3-4/05-2020 от 15.05.2020г., № 3-5/05-2020 от 28.05.2020г., № 3-6/06-2020 от 16.06.2020г., № 3-7/07-2020 от 02.07.2020г., № 3-8/07-2020 от 20.07.2020г., № 3-9/08-2020 от 04.08.2020г., № 3-10/09-2020 от 09.09.2020г., № 3-11/09-2020 от 21.09.2020г., № 3-12/10-2020 от 05.10.2020г., № 3-13/10-2020 от 12.10.2020г., № 3-14/10-2020 от 20.10.2020г., № 3-15/11-2020 от 19.11.2020г., № 3-16/12-2020 от 07.12.2020г.

- по состоянию на 31.12.2023 г. полученное обеспечение составляет 2 665 678 тыс. рублей.

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 ипотечного покрытия.

- по состоянию на 31.12.2024 г. полученное обеспечение составляет 2 313 552 тыс. рублей.

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 ипотечного покрытия.

## **10. 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.

*Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.*

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов. Кроме того, предмет ипотеки находится в залоге у Общества.

## *Страновые и региональные риски*

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность:

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

В целом, необходимо отметить, что указанные риски находятся вне контроля Общества, предварительная разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации и параметры проводимых мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Общество будет учитывать возможность наступления страновых и региональных рисков. Органы управления Общества по возможности быстро среагируют на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате своих действий минимизировать и снизить их негативное воздействие.

### *Финансовые и рыночные риски.*

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен, в связи с этим.

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных залогом.

### *Внешние риски.*

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он;
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты).

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

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 ликвидности Облигаций*

Риск ликвидности Облигаций проявляется в снижении возможности реализовать Облигации по необходимой цене из-за снижения спроса на них. Данный риск может проявиться, в частности, при необходимости быстрой продажи Облигаций, в убытках, связанных со значительным снижением их стоимости.

### *Операционный риск*

Заключается в возможности причинения убытков в результате нарушения внутренних процедур, установленных для лиц, осуществляющих обслуживание Облигаций в ходе их обращения, платежей по Облигациям и раскрытие информации в отношении Облигаций, ошибок и недобросовестных действий их сотрудников, сбоев в работе используемых ими технических средств, их партнеров, инфраструктурных организаций, в том числе организаторов торгов, клиринговых организаций, а также других организаций. Операционный риск может исключить или затруднить совершение операций с Облигациями, и в результате привести к убыткам.

## **Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. На российскую экономику негативно влияют международные санкции в отношении ряда российских компаний и граждан.

В течение 2024 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 на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказали 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 отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, приведенных финансовых рисков, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Годовая 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 2024 год. При оценке финансовых вложений учтено в том числе влияние геополитической ситуации. Для оценки ожидаемых убытков, связанных с невозвратом дебиторской задолженности, от финансовых вложений, 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.

### **11. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ.**

Общество не имеет планов и 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 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.

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.

### **12. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

У Общества условные обязательства, условные активы, в том числе по судебным делам, в отчетном периоде, на отчетную дату отсутствуют.

Подпись:

Ф.И.О. Песная Л.В.  
Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление» -  
Управляющей организации Общества

Дата: «06» марта 2025 г.  
Подпись:



Коды эмитента	
ИНН	7704370755
ОГРН	1167746831713

3	1	1	2	2	0	2	4
---	---	---	---	---	---	---	---

**Состав связанных сторон ООО «Ипотечный агент  
Титан-3»**

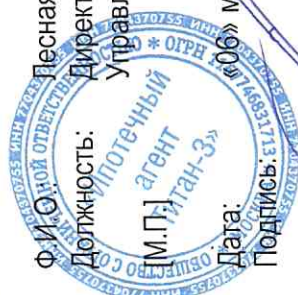
N п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегиального органа) и/или лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного 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	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	1097799006799	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.	99	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	1097799006821	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	1097799027985	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
5.	Лебедева Надежда Леонидовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
6.	Закрытое акционерное общество «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»	1147746026823	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

7.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	1147746088962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
8.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	1147746480551	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Управление»	5147746079388	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	Нет	Нет
10.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	1157700018300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
11.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	1167700063442	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
12.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	1167700064400	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет



Подпись:

Песная Л.В.  
 Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление» -  
 управляющей организации Общества



Дата: «06» марта 2025 г.

Подпись:



Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
отпечатано 157 листов  
*Е.В. Коротких*  
Е.В. Коротких