

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**
о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «ИА Титан-3»
за 2025 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 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 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 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 2025 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – бухгалтерская отчетность) отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ИА Титан-3» (далее – Организация) по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимые к аудиту бухгалтерской отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. 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 бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Обесценение финансовых вложений (закладных)

Учитывая, что бухгалтерская отчетность Организации формируется с использованием оценочных значений, и это область повышенного оцененного риска существенного искажения отчетности, ключевым вопросом аудита мы определили проверку обесценения финансовых вложений (закладных).

В связи с существенной долей финансовых вложений в активе бухгалтерского баланса бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода, мы рассматриваем оценку методики

формирования резерва под обесценение финансовых вложений, 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. Подход руководства Организации к оценке и управлению кредитным риском отражен в разделе 9 «Потенциальные риски» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год. Информация о методике создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений указана в п.2.1 раздела 2 «Краткое описание и применение учетной политики» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

На 31 декабря 2025 года резервы под обесценение финансовых вложений Организации не создавались ввиду отсутствия объективных признаков обесценения.

Рассмотрение вопроса в ходе нашего аудита

В рамках аудиторских процедур нами:

- проанализированы подходы руководства к признакам обесценения финансовых вложений;
- оценена методика формирования резервов под обесценение финансовых вложений и факторов, влияющих на обесценение финансовых вложений;
- проанализированы условия договоров на предмет наличия обязательства обратного выкупа финансовых вложений;
- проанализировано применение признаков обесценения финансовых вложений;
- проанализирована полнота и корректность раскрытия в бухгалтерской отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Организации за 2025 год и отчете эмитента за 12 месяцев 2025 года, но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет Организации за 2025 год и отчет эмитента за 12 месяцев 2025 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом за 2025 год и отчетом эмитента за 12 месяцев 2025 года, 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 бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской

отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской 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 бухгалтерской отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская 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 МСА, 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 бухгалтерской отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской 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 бухгалтерской

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 бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская 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 бухгалтерской 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 25.04.2025
(ОРНЗ 21706002663)



Коротких
Елена Владимировна

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

Собко
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

27 марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за январь - декабрь 2025 г.

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

4425127

 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

7704370755

 Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ

12300

 Форма собственности Частная собственность по ОКФС

16

 Адрес в пределах места нахождения
 119435, г. Москва, Б.Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
 Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
 ООО "Интерком-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации _____ ИНН

7729744770

 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации _____ ОГРН

1137746561787

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ
 Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
 Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

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

4425127

 Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ

384

 Форма по ОКУД

0710001

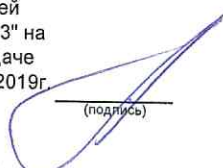
 Отчетная дата (число, месяц, год)

31	12	2025
----	----	------

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3.1	Финансовые вложения	1170	643 492	786 898	957 274
	Закладные	1171	643 492	786 898	957 274
	Итого по разделу I	1100	643 492	786 898	957 274
	II. Оборотные активы				
3.2	Дебиторская задолженность	1230	7 840	9 290	11 516
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	73 626	75 922	90 994
	в том числе:				
	Закладные	1241			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	73 626	75 922	90 994
	Итого по разделу II	1200	112 165	124 123	170 492
	БАЛАНС	1600	193 631	209 335	273 002
			837 123	996 233	1 230 276

	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
3.4	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	166 800	169 773	181 008
	Итого по разделу III	1300	166 810	169 783	181 018
	IV. Долгосрочные обязательства				
3.5	Заемные средства	1410	592 888	744 564	948 825
	в том числе:				
	Облигационные займы (ОД)	1413	592 888	744 564	948 825
	Итого по разделу IV	1400	592 888	744 564	948 825
	V. Краткосрочные обязательства				
3.6	Заемные средства	1510	75 105	79 425	97 364
	в том числе:				
	Облигационные займы (ОД)		73 626	75 922	90 994
	Облигационные займы (НКД)		1 479	3 503	6 370
3.7	Кредиторская задолженность	1520	2 320	2 461	3 069
	Итого по разделу V	1500	77 425	81 886	100 433
	БАЛАНС	1700	837 123	996 233	1 230 276

Директор ООО "Тревич-Управление" - Управляющей организации ООО "ИА Титан-3" на основании договора о передаче функций ЕИО № б/н от 10.01.2019г.


(подпись)

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)



27 марта 2026г.

**Отчет о финансовых результатах
за январь - декабрь 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2025
4425127		
384		

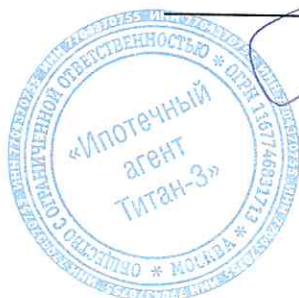
Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Титан-3"
 Организация: агент Титан-3
 Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2025 г.	За январь - декабрь 2024 г.
3.8	Проценты к получению	2320	109 652	131 793
3.9	Проценты к уплате	2330	(97 465)	(126 532)
3.10	Прочие доходы	2340	145 930	185 616
	в том числе:			
	Доходы от выбытия финансовых вложений	2341	144 033	162 764
	Прочие доходы	2342	1 897	22 852
3.11	Прочие расходы	2350	(161 090)	(202 112)
	в том числе:			
	Расходы от выбытия финансовых вложений	2351	(144 033)	(162 764)
	Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	(2 645)	(2 640)
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	(5 449)	(6 390)
	Прочие расходы	2354	(8 963)	(30 318)
3.12	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(2 973)	(11 235)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 973)	(11 235)
	Совокупный финансовый результат	2500	(2 973)	(11 235)

Директор ООО "Тревеч-Управление" -
 Управляющей организации ООО "ИА
 Титан-3" на основании договора о
 передаче функций ЕИО № б/н от
 10.01.2019г.

27 марта 2026г.



(подпись)

Лесная Луиза Владимировна
 (расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - декабрь 2025 г.

Коды	0710004	
31	12	2025
4425127		
384		

форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент
Титан-3"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределен ая прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	181 008	181 018
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	181 008	181 018
	За январь - декабрь 2024 г. Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(11 235)	(11 235)
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	169 773	169 783
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	169 773	169 783
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	169 773	169 783
	За январь - декабрь 2025 г. Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	169 773	169 783
	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(2 973)	(2 973)
								166 800	166 810

Директор ООО "Тревеч-Управление" - Управляющей
организации ООО "ИА Титан-3" на основании договора о
передаче функций ЕИО № Б/н от 10.01.2019г.

27 марта 2026г.

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств
за январь - декабрь 2025 г.**

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды 0710005		
	31	12	2025
по ОКПО	4425127		
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Титан-3"
 Организация: 3"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2025 г.	За январь - декабрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	14 212	15 576
5.1	в том числе:			
	прочие поступления	4119	14 212	15 576
	Платежи - всего	4120	(114 980)	(146 653)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(14 388)	(14 449)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(99 489)	(129 398)
	комиссия банка	4125	(292)	(264)
5.2	прочие платежи	4129	(811)	(2 542)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(100 768)	(131 077)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	242 782	304 041
	в том числе:			
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим	4213	144 451	163 124
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214		
	пени и штрафы	4215	96 427	117 288
	прочие поступления	4219	215	415
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	242 782	304 041
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Платежи - всего	4320	(153 972)	(219 333)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(153 972)	(219 333)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(153 972)	(219 333)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(11 958)	(46 369)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	124 123	170 492
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	112 165	124 123

Директор ООО "Тревеч-Управление" -
 Управляющей организации ООО "ИА
 Титан-3" на основании договора о
 передаче функций ЕИО № б/н от
 10.01.2019г.

27 марта 2026г.



Лесная Луиза Владимировна
 (расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО «ИА Титан-3»

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3» (далее – «Общество»). Основной государственный регистрационный номер: 1167746831713.

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

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. Членами ревизионной комиссии Общества избраны Помыткин Владимир Евгеньевич, Поцелуева Александра А.
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.

Вознаграждение за услуги ООО «Интерком-Аудит» (аудитор) за аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год составляет 209 000,00 руб., в том числе налог на добавленную стоимость. За аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год в 2026 году выплачено вознаграждение в сумме 104 500,00 руб., подлежит выплате в 2026 году 104 500,00 руб.

Вознаграждение за аудит бухгалтерской отчетности за 2024 год составило 190 000,00 руб.

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 выполняло следующие виды хозяйственных операций:

- 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

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 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 залладных подлелжит 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 подлелжит включению в состав прочих расходов.

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

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

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

Создаваемые резервы

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 залладной. 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 залладным.

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.

2.2. Учет заемных средств

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 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. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

2.3. Учет дебиторской задолженности

Резерв по сомнительным долгам

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:

- 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.

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

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 31.12.2024 г. раскрыта стоимость долгосрочной части финансовых вложений, закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных, заключенных с АО «Банк БЖФ» и АО «АТБ», срок погашения которых более 12 месяцев в размере 786 898 тыс. рублей:
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 354 мес.

Движение финансовых вложений за 2024 г.

Вид финансовых вложений	Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2023	Поступило	Выбыло (погашение)	(тыс. руб.)
				Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024
Закладные (пул 1)	478 883	-	103 529	375 354
Закладные (пул 2)	478 391	-	66 847	411 544

- по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта стоимость долгосрочной части финансовых вложений, закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных, заключенных с АО «Банк БЖФ» и АО «АТБ», срок погашения которых более 12 месяцев в размере 643 492 тыс. рублей:
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 342 мес.

Движение финансовых вложений за 2025 г.

Вид финансовых вложений	Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024	Поступило	Выбыло (погашение)	(тыс. руб.)
				Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2025
Закладные (пул 1)	375 354	-	67 177	308 177
Закладные (пул 2)	411 544	-	76 229	335 315

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., 31.12.2025 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 31.12.2024 г. раскрыта сумма 9 290 тыс. рублей, в том числе:

Движение дебиторской задолженности за 2024 г в том числе:

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- авансы, выданные поставщикам	1 348	5 311	5 327	1 332
- задолженность, состоящая из начисленных	5 060	116 217	117 168	4 109



процентов по правам (требованиям)				
Задолженности по закладным по договору Сервисного обслуживания № б/н от 24.09.2019 г.	305	148 045	148 291	59
Задолженности по закладным по договору Сервисного обслуживания № б/н от 21.12.2020 г.	4 803	131 548	132 561	3 790
Итого:	11 516	401 121	403 347	9 290

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта сумма 7 840 тыс. рублей, в том числе:

Движение дебиторской задолженности за 2025 г в том числе:

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- авансы, выданные поставщикам	1 332	5 393	5 431	1 294
- задолженность, состоящая из начисленных процентов по правам (требованиям)	4 109	95 446	96 322	3 233
Задолженности по закладным по договору Сервисного обслуживания № б/н от 24.09.2019 г.	59	117 610	117 287	382
задолженности по закладным по договору Сервисного обслуживания № б/н от 21.12.2020 г.	3 790	122 946	123 805	2 931
Итого:	9 290	341 395	342 845	7 840

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., 31 декабря 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 **31.12.2024** г. раскрыта стоимость финансовых вложений, закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных, заключенных с АО "Банк БЖФ" и АО "АТБ", срок погашения которых менее 12 месяцев в размере 75 922 тыс. рублей:
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение финансовых вложений за 2024 г.

Вид финансовых вложений	(тыс. руб.)			
	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2023	Поступило	Выбыло (погашение)	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024
Закладные (пул 1)	59 432	-	12 596	46 836
Закладные (пул 2)	31 562	-	2 476	29 086

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта стоимость финансовых вложений, закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных, заключенных с АО "Банк БЖФ" и АО "АТБ", срок погашения которых менее 12 месяцев в размере 73 626 тыс. рублей:
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение финансовых вложений за 2025 г.

Вид финансовых вложений	(тыс. руб.)			
	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024	Поступило	Выбыло, (погашение).	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2025
Закладные (пул 1)	46 836	-	3 063	43 773
Закладные (пул 2)	29 086	767	-	29 853

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., 31.12.2025 г. не создавался.

Раздел III, Капитал и резервы

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

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2025 100% доли в уставном капитале принадлежат Фондам. 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.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

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

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

- 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. Срок погашения облигаций А, Б1, Б2 – 28.07.2054 г. Ставка по облигациям А – 7,45 %/

Движение заемных средств за 2024 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		(тыс. руб.) На конец периода
		Поступило	Выбыло	
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020)	396 288	-	204 261	192 027
Облигации класса Б1 (ГРН № 4В02-02-00019-Л от 17.12.2020)	323 614	-	-	323 614
Облигации класса Б2 (ГРН № 4В02-03-00019-Л от 17.12.2020)	228 923	-	-	228 923

- по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта сумма в размере 592 888 тыс. рублей., которая включает в себя долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям класса А, Б1, Б2.

Движение заемных средств за 2025 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		(тыс. руб.) На конец периода
		Поступило	Выбыло, Погашение	
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020)	192 027	-	151 676	40 351
Облигации класса Б1 (ГРН № 4В02-02-00019-Л от 17.12.2020)	323 614	-	-	323 614
Облигации класса Б2 (ГРН № 4В02-03-00019-Л от 17.12.2020)	228 923	-	-	228 923

Раздел V, Краткосрочные Обязательства

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

По строке 1510 «Заемные средства»:

- по состоянию на 31.12.2024 г. раскрыта сумма в размере 79 425 тыс. рублей.

Движение заемных средств за 2024 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		(тыс. руб.) На конец периода
		Поступило, / перевод в долгосрочную часть займов/ начисление	Выбыло, Погашение.	
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020), номинал	90 994	204 261	219 333	75 922
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020), купон	6 370	26 868	29 735	3 503
Облигации класса Б1 (ГРН № 4В02-02-00019-Л от 17.12.2020) , купон	-	51 574	51 574	-

Облигации класса Б2 (ГРН № 4В02-03-00019-Л от 17.12.2020) , купон	-	48 090	48 090	-
---	---	--------	--------	---

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта сумма в размере 75 105 тыс. рублей.

Движение заемных средств за 2025 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило, / перевод в долгосрочную часть займов/ начисление	Выбыло, Погашение.	
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020), номинал	75 922	151 676	153 972	73 626
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020), купон	3 503	13 764	15 788	1 479
Облигации класса Б1 (ГРН № 4В02-02-00019-Л от 17.12.2020) , купон	-	55 202	55 202	-
Облигации класса Б2 (ГРН № 4В02-03-00019-Л от 17.12.2020) , купон	-	28 499	28 499	-

По состоянию на 31.12.2024, на 31.12.2025 облигации классов А, Б 1, Б 2 включены в 3 уровень листинга (с 17 декабря 2020 г.).

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

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

Движение кредиторской задолженности за 2024 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- задолженность в отношении поставщиков услуг	3 069	16 398	17 007	2 461

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта сумма в размере 2 320 тыс. рублей., которая включает в себя:

Движение кредиторской задолженности за 2025 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- задолженность в отношении поставщиков услуг	2 461	15 096	15 237	2 320

По результатам проведенной инвентаризации на 31.12.2024 г и на 31.12.2025 г. не выявлено просроченной задолженности.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

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

- за 2024 год, 2025 год раскрыты суммы доходов:

(тыс. руб.)		
Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Проценты, начисленные по закладным	116 217	95 446
Проценты на остаток по залоговому счету	15 576	14 206
Итого:	131 793	109 652

3.9. По строке 2330 «Проценты к уплате»:

- за 2024 год, 2025 год раскрыты суммы расходов:

(тыс. руб.)		
Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Проценты по облигационным займам	126 532	97 465

3.10. По строке 2340 «Прочие доходы»:

- за 2024 год, 2025 год раскрыты суммы доходов:

(тыс. руб.)		
Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Погашение закладных	162 764	144 033
Пени по закладным	167	222
Реализация закладных по Обратному выкупу	22 684	1 669
Расходы на услуги банка (возврат)	1	-
Госпошлина	-	6
Итого:	185 616	145 930

3.11. По строке 2350 «Прочие расходы»:

- за 2024 год, 2025 год раскрыты суммы расходов:

(тыс. руб.)		
Строка 2351 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Погашение закладных	162 764	144 033

(тыс. руб.)		
Строка 2352 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Расходы на бухгалтерское обслуживание	1 264	1 358
Расходы по управлению	1 376	1 287

(тыс. руб.)		
Строка 2353 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Услуги Сервисного агента	6 390	5 449

(тыс. руб.)		
Строка 2354 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Списание НДС	2 443	2 215
Услуги спец. Депозитария	798	752
Информационные услуги	51	51
Расходы на услуги банков	265	293
Услуги Маркет-мейкера	58	51
Услуги нотариуса	62	26
Реализация закладных по Обратному выкупу	22 684	1 669
Услуги аудитора	151	165
Услуги Биржи	267	268
Услуги по обслуживанию сайта	53	53
Услуги Резервного Сервисного агента	222	218
Услуги страхования	487	414

Услуги хостинга	4	4
Услуги представителей облигаций	360	360
Услуги по обслуживанию выпуска облигаций	24	24
Услуги Расчетного агента	1 200	1 200
Услуги рейтингового агентства	1 189	1 200
Итого:	30 318	8 963

3.12. По строке **2300** «Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности 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 2024 составила (2 247) тыс. рублей и за 2025 года составили (743) тыс. рублей.

5. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

5.1. По строке **4119** «Прочие поступления»:

- за 2024 год, 2025 год раскрыты:

Строка 4119 Отчета о движении денежных средств	(тыс. руб.)	
	2024 г.	2025 г.
Проценты к получению банковские	15 576	14 206
Госпошлина	-	6

5.2. По строке **4129** «Прочие платежи»:

- за 2024 год, 2025 год раскрыты:

Строка 4129 Отчета о движении денежных средств	(тыс. руб.)	
	2024 г.	2025 г.
Расходы на оплату услуг в части НДС	2 542	811

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

За период за 2024 Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

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 управления	1 648	0 Кредиторская 196 Дебиторская	нет	Нет

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

За период за 2025 Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2025 год (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2025г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги управления	1 536	0 Кредиторская 176 Дебиторская	нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2025 г. Общество не осуществляло.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст.123.17 Гражданского кодекса России. 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. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия по состоянию на 31 декабря 2024 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 587 176 тыс. рублей. Залоговое обеспечение на 31.12.2024 г. в составе залговых основного долга и начисленных на отчетную дату процентов, остаткам по залговым счетам составляет 918 336 тыс. руб.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия по состоянию на 31 декабря 2025 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 291 158 тыс. рублей.

Залоговое обеспечение на 31.12.2025 г. в составе закладных основного долга и начисленных на отчетную дату процентов, остаткам по залоговым счетам составляет 769 562 тыс. руб.

8. 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 31.12.2024 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.

- по состоянию на 31.12.2025 г. полученное обеспечение составляет 2 021 968 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.

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.

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 2025 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 неопределенность 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 2025 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.

10. 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.

Коды эмитента	
ИНН	7704370755
ОГРН	1167746831713

3	1	1	2	2	0	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---

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 в уставном капитале связанной стороны, %
1	2	3	4	5	6
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» (далее ФОНД)	1097799006799	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на долю участия данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	99	Нет
2.	Закрытое акционерное общество «Мультиинвесторский ипотечный агент 1» (контролируется ФОНДОМ)	1147746026823	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
3.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ» (контролируется ФОНДОМ)	1147746088962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

4.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	1147746480551	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Управление»	5147746079388	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.:

Лесная Л.В.

Должность:

Директор ООО «Тревеч-Управление» - Управляющей
организации Общества
на основании договора о передаче функций ЕИО №
б/н от 10.01.2019г.

[М.П.]
«Ипотечный
агент
Титан»

Дата:

«27» марта 2026 г.

Подпись:





Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 28 листов
Е.В. Коротких