

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности  
ООО «ИА Титан-5»  
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

Единственному участнику ООО «ИА Титан-5»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИА Титан-5» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»; ОГРН 1207700385276), 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-5» (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.

***Резервы под обесценение финансовых вложений***

В связи с существенной долей 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 «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 отчетность», подход руководства Организации к оценке и управлению кредитным риском - в разделе 9 «Потенциальные финансовые риски» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

*Рассмотрение вопроса в ходе нашего аудита*

В рамках наших аудиторских процедур мы:

- проанализировали подходы руководства к признакам обесценений финансовых вложений;
- оценили методику формирования резервов под обесценение финансовых вложений и факторов, влияющих на обесценение финансовых вложений;
- проанализировали применение признаков обесценения финансовых вложений;
- проанализировали раскрытие информации о финансовых вложениях в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

## **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете за 2024 год, Отчете эмитента за 2024 год, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет 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 будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 2024 год, Отчетом эмитента за 2024 год мы придем к выводу о том, что в нем 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)

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

28 марта 2025 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2024 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710001		
31	12	2024
46043090		
9704034210		
64.99.8		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент  
Организация Титан-5" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_

Деятельность ипотечных агентов, управляющих  
ипотечным покрытием; деятельность  
Вид экономической деятельности 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) \_\_\_\_\_  
Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А, этаж 2,  
кабинет 204.

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

7729744770
1137746561787

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 <u>24</u> г.	На 31 декабря 20 <u>23</u> г.	На 31 декабря 20 <u>22</u> 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	1 775 845	2 207 401	1 899 401
	Закладные	1171	1 775 845	2 207 401	1 899 401
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 775 845</b>	<b>2 207 401</b>	<b>1 899 401</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	16 209	18 780	15 393
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	139 142	158 181	111 594
	Закладные	1241	139 142	158 181	111 594
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	81 936	235 954	17 064
	Расчетные счета	1251	81 936	235 954	17 064
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>237 287</b>	<b>412 915</b>	<b>144 051</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 013 132</b>	<b>2 620 316</b>	<b>2 043 452</b>



Пояснения	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	61 471	198 393	( 16 300 )
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>61 481</b>	<b>198 403</b>	<b>( 16 290 )</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1410	1 807 005	2 256 141	2 086
	Долгосрочные заемные средства (ОД)	1411	-	-	1 989
	Долгосрочные заемные средства (проценты)	1412	-	-	97
	Облигационные займы (ОД)	1413	1 807 005	2 256 141	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 807 005</b>	<b>2 256 141</b>	<b>2 086</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8	Заемные средства	1510	142 796	163 409	2 055 878
	Краткосрочные заемные средства (ОД)	1511	-	-	2 051 787
	Краткосрочные заемные средства (проценты)	1512	-	-	4 091
	Облигационные займы (ОД)	1513	139 142	158 181	-
	Облигационные займы (НКД)	1514	3 654	5 228	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	1 850	2 363	1 778
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>144 646</b>	<b>165 772</b>	<b>2 057 656</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 013 132</b>	<b>2 620 316</b>	<b>2 043 452</b>

Директор ООО "Тревеч - Управление" -  
Управляющей организации ООО "Ипотечный агент  
Титан-5"

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)

" 27 " марта 20 25 г.



**Отчет о финансовых результатах**

Январь - Декабрь 20 24 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2024
46043090		
9704034210		
64.99.8		
12300	16	
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Титан-5" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности 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. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь	За Январь-Декабрь
			20 <u>24</u> г.	20 <u>23</u> г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.10	<b>Проценты к получению</b>	<b>2320</b>	<b>323 139</b>	<b>405 150</b>
	Проценты к получению (по закладным)	2321	301 963	380 784
	Проценты к получению (банковские)	2322	21 176	24 366
3.11	<b>Проценты к уплате</b>	<b>2330</b>	<b>( 430 090 )</b>	<b>( 328 463 )</b>
3.12	<b>Прочие доходы</b>	<b>2340</b>	<b>451 089</b>	<b>1 071 256</b>
		2341	372 054	762 171
	Прочие доходы	2342	79 035	309 085
3.13	<b>Прочие расходы</b>	<b>2350</b>	<b>( 481 060 )</b>	<b>( 933 250 )</b>
	Расходы, связанные с реализацией закладных	2351	( 372 054 )	( 762 171 )
	Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение	2352	( 2 555 )	( 2 622 )
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	( 18 426 )	( 21 829 )
	Прочие расходы	2354	( 88 025 )	( 146 628 )
3.14	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>( 136 922 )</b>	<b>214 693</b>
	Налог на прибыль	2410	( - )	( - )
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>( 136 922 )</b>	<b>214 693</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь	За Январь-Декабрь
			20 <u>24</u> г.	20 <u>23</u> г.
	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		
	<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>( 136 922 )</b>	<b>214 693</b>
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Директор ООО "Тревеч - Управление" - Управляющей организации ООО "Ипотечный агент Титан-5"

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



(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала  
за 20 24 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2024
46043090	
9704034210	
64.99.8	
12300	16
	384

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент

Титан-5"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность ипотечных агентов, управляющих

ипотечным покрытием; деятельность

деятельности 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

**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	( )			( 16 300 )	( 16 290 )
За 20 23 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-				214 693	214 693
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	214 693	214 693
переоценка имущества	3212	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3214				x	x	x
увеличение номинальной стоимости акций	3215				x		x
реорганизация юридического лица	3216						



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					( )	( )
дивиденды	3227	x	x	x	x	( )	( )
Изменение добавочного капитала	3230	x	x				x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x			x
<b>Величина капитала на 31 декабря 20 23 г.</b>	<b>3200</b>	<b>10</b>	( )	( )	<b>x</b>	<b>198 393</b>	<b>198 403</b>
<b>За 20 24 г.</b>							
<b>Увеличение капитала - всего:</b>	<b>3310</b>	<b>-</b>					
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x		
переоценка имущества	3312	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3314				x	x	
увеличение номинальной стоимости акций	3315				x		x
реорганизация юридического лица	3316						
взнос в уставный капитал	3317						
<b>Уменьшение капитала - всего:</b>	<b>3320</b>	<b>( )</b>		<b>( )</b>	<b>( )</b>	<b>( 136 922 )</b>	<b>( 136 922 )</b>
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	( 136 922 )	( 136 922 )
переоценка имущества	3322	x	x	( )	x	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	( )	x	( )	( )
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	( )		( )	x	( )	( )
уменьшение количества акций	3325	( )		( )	x	( )	( )
реорганизация юридического лица	3326					( )	( )
дивиденды	3327		x	x	x	( )	( )
Изменение добавочного капитала	3330		x				x
Изменение резервного капитала	3340		x	x			x
<b>Величина капитала на 31 декабря 20 24 г.</b>	<b>3300</b>	<b>10</b>	( )	( )	<b>x</b>	<b>61 471</b>	<b>61 481</b>



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 20 23 г.		На 31 декабря 20 23 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	61 481	198 403	( 16 290 )

Директор ООО "Тревич - Управление" -  
Управляющей организации ООО "Ипотечный  
агент Титан-5"

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)

" 27 " марта 20 25 г.



**Отчет о движении денежных средств**

за Январь - Декабрь 20 24 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Титан-5" 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 ОКOPФ/OKФС \_\_\_\_\_

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
46043090		
9704034210		
64.99.8		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь- Декабрь 20 <u>24</u> г.	За Январь- Декабрь 20 <u>23</u> г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4110</b>	<b>21 176</b>	<b>24 366</b>
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	21 176	24 366
прочие поступления	4119	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4120</b>	<b>( 462 681 )</b>	<b>( 373 920 )</b>
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 26 143 )	( 40 830 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 431 665 )	( 327 423 )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
комиссия банка	4125	( 76 )	( 76 )
прочие платежи	4129	( 4 797 )	( 5 592 )
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>( 441 505 )</b>	<b>( 349 554 )</b>

Наименование показателя	Код	За Январь- Декабрь 20 24 г.	За Январь- Декабрь 20 23 г.
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4210</b>	<b>755 661</b>	<b>1 265 847</b>
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	450 594	875 016
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	304 572	390 262
Пени (штрафы)	4215	495	569
прочие поступления	4219	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	<b>( - )</b>	<b>( 1 241 434 )</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	( - )	( 1 241 434 )
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>755 661</b>	<b>24 413</b>
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4310</b>	<b>-</b>	<b>3 323 485</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	-	3 323 485
расчеты по ПФИ	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь- Декабрь 20 <u>24</u> г.	За Январь- Декабрь 20 <u>23</u>
<b>Платежи - всего</b>	<b>4320</b>	<b>( 468 174 )</b>	<b>( 2 779 454 )</b>
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	( 468 174 )	( 2 779 454 )
расчеты по ПФИ	4324	( - )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	( 468 174 )	544 031
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>( 154 018 )</b>	<b>218 890</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>235 954</b>	<b>17 064</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>81 936</b>	<b>235 954</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор ООО "Тревеч - Управление" - Управляющей  
организации ООО "Ипотечный агент Титан-5"

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)

" 27 " марта 20 25 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

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

#### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 16.10.2020 г. Основной государственный регистрационный номер: 1207700385276, код ОКПО 46043090, ИНН/КПП: 9704034210/770401001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А, этаж 2, кабинет 204.

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:

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

На основании Решения единственного учредителя 09 октября 2020 г. Единоличным исполнительным органом Общества является ООО «Тревеч-Управление» (Управляющая организация). С ООО «Тревеч-Управление» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11.11.2020 г. Членами исполнительного и контрольного органа управляющей организации являются директор Лесная Луиза Владимировна и генеральный директор Морозова Елена Михайловна.

Согласно Решения единственного учредителя 09 октября 2020 г. Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «Тревеч-Учет» (Бухгалтерская организация). С ООО «Тревеч-Учет» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 11.11.2020 г. Членами специализированной организации являются генеральный директор Морозова Елена Михайловна и главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор Общества. Согласно Протокола № 01/01/2024/МА Титан-5 от 15 апреля 2024 г. Ревизором Общества избран Помыткин Владимир Евгеньевич.

Согласно Протокола № 01/01/2024/МА Титан-5 от 15 апреля 2024 г, решено утвердить ООО «Интерком-Аудит» аудитором Общества.

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



Обществу присвоен основной государственный регистрационный номер 11377465661787 (лист записи единого государственного реестра юридических лиц).

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

Размер вознаграждения по договору на аудит бухгалтерской отчетности за 2024 год составил 190 000 (Сто девяносто тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС (20%) в сумме 31 666 (Тридцать одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек. Других договоров в 2024 году Общество с ООО «Интерком-Аудит» не заключало.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, 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 залладных;
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по залладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента;
- получение денежных средств по залладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по залладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по залладным;
- 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 залладным 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 залладных 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.

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 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.

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.

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

#### **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.

#### **Резерв под обесценение финансовых вложений**

По состоянию на 31 декабря 2024 года общий объем портфеля залладных Общества составляет 1 158 штуки, залладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней отсутствуют.

По состоянию на 31 декабря 2023 года общий объем портфеля залладных Общества составляет 1 326 штук, залладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней отсутствуют.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «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.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- направить в адрес Сервисного агента требование об обратном выкупе дефолтных закладных;
- 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.

В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02 и, так как договором сервисного обслуживания предусмотрено право выкупа дефолтных закладных.

В связи с вышеизложенным, было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2023 года.

### **Резерв по сомнительным долгам**

Согласно п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34Н, организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа просроченной дебиторской задолженности по закладным выявлено не было. Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г., так как кредиты (закладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

#### Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах; деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия (ОКВЭД 64.99.8). В связи с этим Общество осуществляет свою деятельность, не разделяя формируемые доходы и расходы от хозяйственно-экономической деятельности по направлениям бизнеса. На основании вышесказанного Общество не представляет информацию по операционным сегментам согласно ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», считая, что экономическая деятельность осуществляется в рамках одного отчетного сегмента.

#### Географический сегмент

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

### **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ 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», 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 декабря 2024 г. отражена стоимость закладных в размере 1 775 845 тыс. рублей.

Динамика движения по закладным за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2023г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2024г. тыс. рублей
Закладные	2 207 401		431 556	1 775 845

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 31.12.2024г. не создавался.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. отражена стоимость закладных в размере 2 207 401 тыс. рублей.

Динамика движения по закладным за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2022г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2023г. тыс. рублей
Закладные	1 899 401	1 083 253	775 253	2 207 401

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 31.12.2023г. не создавался.

## Раздел II. Оборотные активы

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 года отражена дебиторская задолженность в размере 16 209 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	204
ООО «Тревеч-Учет»	138
ОАО «ИнфоТеКС Интернет Траст»	4
ООО «НайнДизайн»	56
ООО «Регистратор доменных имен РЕГ.РУ»	3
Расчеты по процентам	14 800
АКРА (АО)	184
ДОМ.РФ АО	283
ИНТЕРФАКС АО	4
Интерфакс-ЦРКИ ООО	14
НКО АО НРД	519
<b>Итого</b>	<b>16 209</b>

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2023г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2024г. тыс. рублей
Дебиторская задолженность	18 780	308 076	310 647	16 209

По результатам проведенной инвентаризации просроченной задолженности не выявлено.

- по состоянию на 31 декабря 2023 года отражена дебиторская задолженность в размере 18 780 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	177
ООО «Тревеч-Учет»	129

АО «ИНТЕРФАКС»	5
ООО «Интерфакс-ЦРКИ»	1
ОАО «ИнфоТеКС Интернет Траст»	4
ООО «НайнДизайн»	59
ООО «Регистратор доменных имен РЕГ.РУ»	3
АКРА (АО)	171
АО «ДОМ.РФ»	283
НКО АО НРД	539
Расчеты по процентам	17 409
<b>Итого</b>	<b>18 780</b>

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2022г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2023г. тыс. рублей
Дебиторская задолженность	15 393	399 498	396 111	18 780

По результатам проведенной инвентаризации просроченной задолженности не выявлено.

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., по состоянию на 31.12.2023 г.

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 г. отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 139 142 тыс. рублей.

Динамика движения по закладным за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2023г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2024г. тыс. рублей
Закладные	158 181		19 039	139 142

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 31.12.2024г. не создавался.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 158 181 тыс. рублей.

Динамика движения по закладным за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2022г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2023г. тыс. рублей
Закладные	111 594	158 181	111 594	158 181

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 31.12.2023г. не создавался.

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 года отражены денежные средства в размере 81 936 тыс. рублей

<b>2024г.</b>	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	81 936
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500</b>	<b>81 936</b>

- по состоянию на 31 декабря 2023 года отражены денежные средства в размере 235 954 тыс. рублей

<b>2023г.</b>	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	235 954
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500</b>	<b>235 954</b>

### **Раздел III. Капитал и резервы**

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 года отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 (Десять) тысяч рублей 00 копеек. В соответствии с Решением единственного учредителя 09 октября 2020г., сто процентов уставного капитала принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I.

- по состоянию на 31 декабря 2023 года отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 (Десять) тысяч рублей 00 копеек. В соответствии с Решением единственного учредителя 09 октября 2020г., сто процентов уставного капитала принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I.

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

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 года отражена прибыль Общества в размере 61 471 тыс. рублей.  
- по состоянию на 31 декабря 2023 года отражена прибыль Общества в размере 198 393 тыс. рублей.

### **Раздел IV. Долгосрочные обязательства**

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 года отражена сумма в размере 1 807 005 тыс. рублей, которая включает в себя долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А» выпуск 4B02-01-00092-L от 08/02/23	2 540 000	495,16	1 257 705	26.06.2050
Облигации класса «Б» выпуск 4B02-02-00092-L от 08/02/23	300 000	831	249 300	26.06.2050
Облигации класса «В» выпуск 4B02-03-00092-L от 08/02/23	300 000	1 000	300 000	26.06.2050

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2023г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2023г. тыс. рублей
Облигации	2 256 141		449 136	1 807 005

- по состоянию на 31 декабря 2023 года раскрыта сумма 2 256 141 тыс. рублей., которая включает в себя долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А» выпуск 4B02-01-00092-L от 08/02/23	2 540 000	652,03	1 656 141	26.06.2050
Облигации класса «Б» выпуск 4B02-02-00092-L от 08/02/23	300 000	1 000	300 000	26.06.2050
Облигации класса «В» выпуск 4B02-03-00092-L от 08/02/23	300 000	1 000	300 000	26.06.2050

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2022г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2023г. тыс. рублей
Облигации	0	3 323 839	1 067 698	2 256 141

## **Раздел V. Краткосрочные обязательства**

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 года отражена сумма в размере 142 796 тыс. рублей, которая включает в себя краткосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 139 142 тыс. рублей, начисленный купонный доход по облигациям в размере 3 654 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А» выпуск 4B02-01-00092-L от 08/02/23	2 540 000	54,78	139 142	26.06.2050

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2023г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2024г. тыс. рублей
Облигации	163 409	411 052	431 665	142 796

- по состоянию на 31 декабря 2023 года раскрыта сумма 163 409 тыс. рублей., которая включает в себя краткосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 158 181 тыс. рублей, начисленный купонный доход по облигациям в размере 5 228 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А» выпуск 4B02-01-00092-L от 08/02/23	2 540 000	62,28	158 181	26.06.2050

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2022г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2023г. тыс. рублей
Облигации	0	460 492	297 083	163 409

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 года отражена сумма в размере 1 850 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	3
ООО «Тревеч-Учет»	5
АО «ДК Регион»	71
Банк БЖФ АО	1 648
Московская Биржа ММВБ-РТС ПАО	15
ООО "РЕГИОН ФИНАНС"	108
<b>ИТОГО</b>	<b>1 850</b>

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2023г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2024г. тыс. рублей

Кредиторская задолженность	2 363	30 389	33 902	1 850
----------------------------	-------	--------	--------	-------

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

- по состоянию на 31 декабря 2023 года отражена сумма в размере 2 363 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревич-Управление»	7
ООО «Тревич-Учет»	7
АО «ДК Регион»	97
Банк БЖФ АО	2 051
Московская Биржа ММВБ-РТС ПАО	15
Сбербанк КИБ АО	16
ООО "РЕГИОН ФИНАНС"	108
ПАО АКБ «Металлинвестбанк»	62
<b>ИТОГО</b>	<b>2 363</b>

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2022г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2023г. тыс. рублей
Кредиторская задолженность	1 778	45 968	45 383	2 363

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

**Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:**

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

- за период 2024 год отражена сумма в размере 323 139 тыс. рублей, которая состоит из:
  - начисленных процентов по закладным в размере 301 963 тыс. рублей;
  - процентов, начисленных на остатки по расчетным счетам в размере 21 176 тыс. рублей.
- за период 2023 год отражена сумма в размере 405 150 тыс. рублей, которая состоит из:
  - начисленных процентов по закладным в размере 380 784 тыс. рублей;
  - процентов, начисленных на остатки по расчетным счетам в размере 24 366 тыс. рублей.

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

- за 2024 год отражены суммы начисленных процентов к уплате в размере 430 090 тыс. рублей:
  - - начисленный купонный доход по облигациям в размере 430 090 тыс. рублей.
- за 2023 год отражены суммы начисленных процентов к уплате в размере 328 463 тыс. рублей:
  - по кредитным договорам в размере 26 151 тыс. рублей;
  - начисленный купонный доход по облигациям в размере 302 312 тыс. рублей.

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

- за 2024 год отражены суммы доходов в размере 451 089 тыс. рублей которая состоит из доходов, связанных с реализацией закладных в размере 372 054 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 79 035 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные пени (неустойки) к уплате	495
Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг (обратный выкуп)	78 540
<b>Итого</b>	<b>79 035</b>

- за 2023 год отражены суммы доходов в размере 1 071 256 тыс. рублей которая состоит из доходов, связанных с реализацией закладных в размере 762 171 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 309 085 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные пени (неустойки) к уплате	569
Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг (обратный выкуп)	124 676
Прочие расходы	183 840
<b>Итого</b>	<b>309 085</b>

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

- за 2024 год отражены суммы расходов в размере 481 060 тыс. рублей, которые состоят из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 555 тыс. рублей, расходов, которые были получены в результате полного (частичного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) 372 054 тыс. рублей, расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 18 426 тыс. рублей, а также прочих расходов в сумме 88 025 тыс. руб., включающих в себя:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Аудиторские услуги	151
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг (обратный выкуп)	78 540
Расходы на услуги банков	76
Списание НДС на прочие расходы	4 709
Страховая премия	732
Услуги Биржи	317
Услуги депозитария	958
Услуги нотариуса	16
Услуги по изготовлению электронных ключей	5
Услуги по раскрытию информации	32
Услуги по сдаче отчетности	20
Кредитный рейтинг	1 069
Услуги НРД	20
Услуги по размещению	14
Услуги по разработке сайта	62
Услуги представителя владельцев облигаций	360
Услуги расчетного агента	944

- за 2023 год отражены суммы расходов в размере 933 250 тыс. рублей, которые состоят из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 622 тыс. рублей, расходов, которые были получены в результате полного (частичного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) 762 171 тыс. рублей, расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 21 829 тыс. рублей, а также прочих расходов в сумме 146 628 тыс. руб., включающих в себя:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
----------------------------	--------------------

Аудиторские услуги	222
Госпошлина	5
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг (обратный выкуп)	124 676
Комиссии	355
Кредитный рейтинг	857
Расходы на услуги банков	75
Списание НДС на прочие расходы	5 575
Страховая премия	712
Услуги Биржи	1 853
Услуги депозитария	1 210
Услуги нотариуса	26
Услуги НРД	851
Услуги по изготовлению электронных ключей	5
Услуги по предоставлению Гарантии	1 000
Услуги по размещению	6 624
Услуги по разработке сайта	64
Услуги по раскрытию информации	24
Услуги по сдаче отчетности	23
Услуги поручительства	317
Услуги представителя владельцев облигаций	314
Услуги расчетного агента	1 142
Услуги резервного сервисного агента	698

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

- за 2024 год отражен убыток в размере 136 922 тыс. рублей. В результате сумма по строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной по строке **2300**.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29), доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

- за 2023 год отражена прибыль в размере 214 693 тыс. рублей. В результате сумма по строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной по строке **2300**.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

3.15. По строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»:

- за 2024 год отражен убыток в размере 136 922 тыс. рублей.
- за 2023 год отражена прибыль в размере 214 693 тыс. рублей.

## 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.

Общество в 2024 году получило убыток по данным бухгалтерского учета в размере 136 922 тыс. рублей.

Общество в 2023 году получило прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 214 693 тыс. рублей.

#### 4. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

По строке **4129** «Прочие платежи»:

- за 2024 год отражена сумма 4 797 тыс. рублей, которая состоит из:
  - суммы входящего НДС в размере 4 797 тыс. рублей.
- за 2023 год отражена сумма 5 592 тыс. рублей, которая состоит из:
  - суммы входящего НДС в размере 5 587 тыс. рублей;
  - Госпошлина в размере 5 тыс. рублей.

#### 5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются лица, в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I, которому принадлежит 100 % уставного капитала Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация. С ООО «Тревич-Управление» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11.11.2020 года

Общество является компанией со 100% российским капиталом.

В структуре владельцев нет физического лица, прямо или косвенно владеющего более чем 25% в уставном капитале или которое имеет возможность контролировать действия Общества по иным основаниям. Поскольку выявить бенефициарного владельца не представляется возможным, бенефициарным владельцем для целей соблюдения законодательства может быть признан генеральный директор единоличного исполнительного органа (управляющей организации) как лицо, не владеющее Обществом, но имеющее возможность контролировать его действия.

За 2024 год на счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревич-Управление»	3
ООО «Тревич-Учет»	5
<b>Итого</b>	<b>8</b>

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2024 год, составила 2 555 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

За 2024 год на счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	204
ООО «Тревеч-Учет»	138
<b>Итого</b>	<b>342</b>

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

В 2024 году 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. рублей, в т.ч. НДС)	Задолженность на 31.12.2024 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2024г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 583	138 Дебиторская	3	нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		5 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 474	204 Дебиторская	1	нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		3 Кредиторская	3	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2024 году Общество не осуществляло.

За 2023 год на счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	7
ООО «Тревеч-Учет»	7
<b>Итого</b>	<b>14</b>

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2023 год, составила 2 622 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

За 2023 год на счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	177
ООО «Тревеч-Учет»	129
<b>Итого</b>	<b>306</b>

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

В 2023 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношения (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2023 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2023 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2023 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 468	129 Дебиторская	3	нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		7 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 670	177 Дебиторская	1	нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		7 Кредиторская	3	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2023 году Общество не осуществляло.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими Обществу закладными, Обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества.

По состоянию на 31.12.2024г. рыночная стоимость составляет 5 776 840 тыс. рублей. Полученное обеспечение находится за балансом Общества и с момента постановки на учет не подлежит переоценке по правилам РСБУ.

По состоянию на 31.12.2023г. рыночная стоимость составляет 6 692 405 тыс. рублей. Полученное обеспечение находится за балансом Общества и с момента постановки на учет не подлежит переоценке по правилам РСБУ.

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

По состоянию на 31.12.2024г согласно Справке о размере ипотечного покрытия, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 4 024 341 тыс. рублей, состоящий из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными в размере 4 024 341 тыс. рублей

По состоянию на 31.12.2023г согласно Справке о размере ипотечного покрытия, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 5 288 885 тыс. рублей, состоящий из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными в размере 5 288 885 тыс. рублей.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ О НЕДОПОЛУЧЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ ПО ЗАЙМАМ, КРЕДИТАМ

По состоянию на 31.12.2024, на 31.12.2023 г. недополученные денежные средства по займам и кредитам отсутствуют.

## 9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ 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 Общества 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 закладными.

### *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.

Обществом на 31.12.2024 г. проведена проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, в виде оценки справедливой стоимости финансовых вложений согласно приведенной методики в разделе 2 «Краткое описание и применение учетной политики».

#### 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 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 2024 год. При оценке финансовых вложений учтено в том числе влияние геополитической ситуации, последствий пандемии. 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. ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОТСУТСТВИЕ НАМЕРЕНИЙ ПО ЕЕ ПРЕКРАЩЕНИЮ**

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей 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 нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно. ООО «ИА Титан-5» не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

Финансовая отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности, исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

## 11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

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.

События и факты хозяйственной деятельности Общества после отчетной даты, которые было бы необходимо раскрыть в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

## 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.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление» -  
Управляющей организации  
ООО «ИА Титан-5»

М.П.

Дата: «27» марта 2025 г.



Сведения о связанных сторонах на 31.12.2024 г.

ООО «ИА Титан-5»

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»  (прежнее наименование Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»)	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	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	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	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на долю участия данного юридического лица;  Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	100	Нет
5.	Лебедева Надежда Леонидовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-4»	1207700326789	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество РуСол 1»	1197746318351	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»	5147746079388	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов I	1157700018300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

10.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	1167700063442	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
11.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	1167700064400	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление» -  
Управляющей организации  
ООО «ИА Титан-5»

«27» марта 2025 г.





Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено:  
Листов \_\_\_\_\_  
Печатных \_\_\_\_\_  
Листов \_\_\_\_\_  
Коротких \_\_\_\_\_  
И.В. Коротких