

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**
о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «ИА Титан-5»
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

Единственному участнику ООО «ИА Титан-5»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой 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 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-5» (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.

Резервы под обесценение финансовых вложений

В связи с существенной долей закладных в активе бухгалтерского баланса бухгалтерской 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 8 «Потенциальные финансовые риски» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 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 бухгалтерской отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете за 2025 год и отчете эмитента за 12 месяцев 2025 г., но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2025 год и отчет эмитента за 12 месяцев 2025 г., 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, отчетом эмитента за 12 месяцев 2025 г., 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

19 марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за январь - декабрь 2025 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»	по ОКПО	46043090
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9704034210
Организационно-правовая форма	<u>Общество с ограниченной ответственностью</u>	по ОКОПФ	123000
Форма собственности	<u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 119435, г. Москва, пер Большой Саввинский д.10 стр. 2А, этаж 2 кабинет 204			

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
Единственный участник

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»	по ОКПО	46043090
Единица измерения	<u>тыс. руб.</u>	по ОКЕИ	384

Коды		
0710001		
31	12	2025

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

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	1 393 524	1 775 845	2 207 401
	Закладные	1171	1 393 524	1 775 845	2 207 401
	Итого по разделу I	1100	1 393 524	1 775 845	2 207 401
	II. Оборотные активы				
3.2	Дебиторская задолженность	1230	12 863	16 209	18 780
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	122 620	139 142	158 181
3.3	Закладные	1241	122 620	139 142	158 181
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	90 646	81 936	235 954
	в том числе:				
	Расчетные счета	1251	90 646	81 936	235 954
	Итого по разделу II	1200	226 129	237 287	412 915
	БАЛАНС	1600	1 619 653	2 013 132	2 620 316

	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
3.5	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	54 371	61 471	198 393
	Итого по разделу III	1300	54 381	61 481	198 403
	IV. Долгосрочные обязательства				
3.6	Заемные средства	1410	1 438 091	1 807 005	2 256 141
	в том числе:				
	Долгосрочные займы (Облигации ОД)	1411	1 438 091	1 807 005	2 256 141
	Итого по разделу IV	1400	1 438 091	1 807 005	2 256 141
	V. Краткосрочные обязательства				
3.7	Заемные средства	1510	125 505	142 796	163 409
	в том числе:				
	Краткосрочные займы (Облигации ОД)	1511	122 620	139 142	158 181
	Проценты по займам и кредитам (Облигации %%)	1512	2 885	3 654	5 228
3.8	Кредиторская задолженность	1520	1 676	1 850	2 363
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	1 676	1 850	2 363

	Итого по разделу V	1500	127 181	144 646	165 772
	БАЛАНС	1700	1 619 653	2 013 132	2 620 316

директор ООО "ревеч-
Управление"- Управляющей
организации ООО "ИА Титан-5" на
основании договора о передаче
функций ЕИО № б/н от
11.11.2020 г.

(подпись)

Лесная Л.В.

(расшифровка подписи)

19 марта 2026г.



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

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710002		
	31	12	2025
по ОКПО	46043090		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»
 Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2025 г.	За январь - декабрь 2024 г.
	Проценты к получению	2320	261 084	323 139
	Проценты к получению (по закладным)	2321	243 168	301 963
	Проценты к получению (банковские)	2322	17 916	21 176
3.9	Проценты к уплате	2330	(242 701)	(430 090)
3.10	Прочие доходы	2340	399 378	451 089
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией закладных	2341	284 023	372 054
	Прочие доходы	2342	115 355	79 035
3.11	Прочие расходы	2350	(424 861)	(481 060)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией закладных	2351	(284 023)	(372 054)
	Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	(2 849)	(2 555)
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	(14 440)	(18 426)
	Прочие расходы	2354	(123 549)	(88 025)
3.12	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(7 100)	(136 922)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 100)	(136 922)
	Совокупный финансовый результат	2500	(7 100)	(136 922)

Директор ООО "Тревеч-Управление"-
 Управляющей организации ООО "ИА Титан-5"
 на основании договора о передаче функций
 ЕИО № б/н от 11.11.2020 г.

19 марта 2026г.



(подпись)

Лесная Л.В.
 (расшифровка подписи)

Отчет об изменении капитала
за январь - декабрь 2025 г.

Коды	
0710004	31 12 2025
46043090	384

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

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
Титан-5»
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	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	198 393	198 403
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	198 403	198 413
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211						(136 922)	(136 922)
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10					61 471	61 481
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10					61 471	61 481
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10					61 481	61 491
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311						(7 100)	(7 100)
	На 31 декабря 2025 г.	3300	10					54 371	54 381

Директор ООО "Тревич-Управление"- Управляющей организации ООО "ИА Титан-5" на основании договора о передаче функций ЕИО № б/н от 11.11.2020 г.

19 марта 2026г.

(подпись)

Лесная Л.В.

(расшифровка подписи)



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

Коды		
0710005		
31	12	2025
по ОКПО		
46043090		
по ОКЕИ		
384		

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
Титан-5»
Организация: Титан-5
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	17 915	21 176
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	17 915	21 176
	Платежи - всего	4120	(269 908)	(462 681)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(22 261)	(26 143)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(243 470)	(431 665)
4.1	прочие платежи	4129	(4 177)	(4 873)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(251 993)	(441 505)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	646 140	755 661
	в том числе:			
	от возврата предоставленных займов, от продажи дивидендов, процентов по долговым финансовым расчеты по штрафам и пени	4213	398 835	450 594
		4214	246 771	304 572
		4215	534	495
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	646 140	755 661
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Платежи - всего	4320	(385 437)	(468 174)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(385 437)	(468 174)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(385 437)	(468 174)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	8 710	(154 018)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	81 936	235 954
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	90 646	81 936

Директор ООО "Тревич-Управление"-
Управляющей организации ООО "ИА
Титан-5" на основании договора о
передаче функций ЕИО № б/н от
11.11.2020 г.

19 марта 2026г.



Лесная Л.В.

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
за январь-декабрь 2025 года
Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5» (далее – «Общество») Основной государственный регистрационный номер: 1207700385276, ИНН9704034210
Юридический адрес Общества: 119435, г. Москва, пер Большой Саввинский 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 «Тревич-Управление» (Управляющая организация). С ООО «Тревич-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 «Тревич-Учет» (Бухгалтерская организация). С ООО «Тревич-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 Titan-5 от 15 апреля 2024 г. Ревизором Общества избран Помыткин Владимир Евгеньевич.

Вознаграждение за услуги Аудитора за аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год составляет 210 741,67 руб., в том числе налог на добавленную стоимость.

За аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год в 2025 году вознаграждение не выплачивалось, в 2026 году выплачено 104 500 руб., подлежит выплате в 2026 году – 106 241,67 руб.

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

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 отчетном периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- 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;
- осуществление иных действий, непосредственно связанных и (или) необходимых для достижения Цели и осуществления Предмета Деятельности Общества, а также действий, обусловленных требованиями законодательства РФ.

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

Одновременно, первоначальная стоимость залладных 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 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.

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.

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 2025 года общий объем портфеля залладных Общества составляет 967 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 залладных;
- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать залладную 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 залладных, 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 залладных.

В связи с вышеизложенным, было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами. Бухгалтерская (финансовая) 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 организации», Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н и другими соответствующими нормативными актами. Бухгалтерская отчетность составлена в тыс. рублях.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 г. отражена стоимость закладных в размере 1 393 524 тыс. рублей.

Динамика движения по закладным за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2024г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2025г. тыс. рублей
Закладные	1 775 845	-	382 321	1 393 524

- 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

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 2025 г., так как кредиты (закладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

Раздел II. Оборотные активы

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 года отражена дебиторская задолженность в размере 12 863 тыс. рублей, которая включает в себя:

Вид дебиторской задолженности	Сумма, тыс. рублей
Услуги Управляющей организации	224
Услуги Бухгалтерской информации	151
Услуги Сервисного агента	5
Услуги по Раскрытию информации	5
Услуги по Раскрытию информации в свободном доступе	15
Домены	4
Услуги по Разработке сайта	56
Услуги по хостингу	3
Услуги Расчетного агента	283
Услуги Депозитария	498

Расчеты по процентам	11 111
Услуги по Рейтингу	508
Итого	12 863

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

Вид дебиторской задолженности	Сумма, тыс. рублей
Услуги Управляющей организации	204
Услуги Бухгалтерской информации	138
Домены	4
Услуги по Разработке сайта	56
Услуги по хостингу	3
Расчеты по процентам	14 800
Услуги по Рейтингу	184
Услуги Расчетного агента	283
Услуги по Раскрытию информации	4
Услуги по Раскрытию информации в свободном доступе	14
Услуги Депозитария	519
Итого	16 209

Просроченная, сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2024, 31.12.2025 не выявлена, резерв по сомнительным долгам не формировался.

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 г. отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 122 620 тыс. рублей.

Динамика движения по закладным за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2024г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2025г. тыс. рублей
Закладные	139 142	-	16 522	122 620

- 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

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 2025 г., так как кредиты (закладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 года отражены денежные средства в размере 90 646 тыс. рублей

31.12.2025г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	90 646

Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	90 646
--	---------------

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

31.12.2024г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	81 936
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	81 936

Раздел III. Капитал и резервы

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

- по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. в соответствии с Решением единственного учредителя 09 октября 2020г., сто процентов уставного капитала принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I.

Размер чистых активов на 31.12.2025 г. составляет 54 381 тыс.руб.

Размер чистых активов на 31.12.2024 г. составляет 61 481 тыс.руб.

Раздел IV. Долгосрочные обязательства

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 года раскрыта сумма 1 438 091 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 (3 уровень листинга)	2 540 000	372,92	947 228	26.06.2050
Облигации класса «Б» выпуск 4B02-02-00092-L от 08/02/23 (3 уровень листинга)	300 000	636,21	190 863	26.06.2050
Облигации класса «В» выпуск 4B02-03-00092-L от 08/02/23 (3 уровень листинга)	300 000	1 000	300 000	26.06.2050

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2025г. тыс. рублей
Облигации	1 807 005	-	368 914	1 438 091

- 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 (3 уровень листинга)	2 540 000	495,16	1 257 705	26.06.2050
Облигации класса «Б» выпуск 4B02-02-00092-L от 08/02/23 (3 уровень листинга)	300 000	831	249 300	26.06.2050
Облигации класса «В» выпуск 4B02-03-00092-L от 08/02/23 (3 уровень листинга)	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 31.12.2024г. тыс. рублей
Облигации	2 256 141		449 136	1 807 005

Раздел V. Краткосрочные обязательства

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 года раскрыта сумма 125 505 тыс. рублей., которая включает в себя краткосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 122 620 тыс. рублей, начисленный купонный доход по облигациям в размере 2 885 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 (3 уровень листинга)	2 540 000	48,28	122 620	26.06.2050

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2025г. тыс. рублей
Облигации	142 796	553 178	570 469	125 505

- 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 (3 уровень листинга)	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

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 года отражена сумма в размере 1 676 тыс. рублей, которая включает в себя:

Вид кредиторской задолженности	Сумма, тыс. рублей
Услуги Управляющей организации	28
Услуги Депозитария	55
Услуги Сервисного агента	1 325
Услуги представителя владельцев облигаций	108
Услуги Биржи	15
Услуги Аудиторской компании	105
Услуги Резервного сервисного агента	40
ИТОГО	1 676

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

Вид кредиторской задолженности	Сумма, тыс. рублей
Услуги Управляющей организации	3
Услуги Бухгалтерской организации	5
Услуги Депозитария	71
Услуги Сервисного агента	1 648
Услуги Биржи	15
Услуги представителя владельцев облигаций	108
ИТОГО	1 850

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2024, 31.12.2025 отсутствует.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

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

- за 2025 г отражены суммы начисленных процентов к уплате в размере 242 701 тыс. рублей;
- начисленный купонный доход по облигациям в размере 242 701 тыс. рублей.
- 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.

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

- за 2025 г. отражены суммы доходов в размере 399 378 тыс. рублей которая состоит из доходов, связанных с реализацией закладных в размере 284 023 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 115 355 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные пени (неустойки) к уплате	534

Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг (обратный выкуп)	114 821
Итого	115 355

- 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
Итого	79 035

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

- за 2025 г. отражены суммы расходов в размере 424 861 тыс. рублей, которые состоят из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 849 тыс. рублей, расходов, которые были получены в результате полного (частичного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) 284 023 тыс. рублей, расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 14 440 тыс. рублей, а также прочих расходов в сумме 123 549 тыс. руб., включающих в себя:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Аудиторские услуги	167
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг (обратный выкуп)	114 821
Кредитный рейтинг	810
Расходы на услуги банков	76
Списание НДС на прочие расходы	4 015
Страховая премия	592
Услуги Биржи	317
Услуги депозитария	746
Услуги нотариуса	2
Услуги по раскрытию информации	19
Услуги НРД	20
Услуги представителя владельцев облигаций	360
Услуги расчетного агента	944
Услуги по изготовлению электронных ключей	5
Услуги по сдаче отчетности	26
Услуги по разработке сайта	59
Услуги резервного сервисного агента	475
Списание по 377-ФЗ	95

- 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

3.12. Строка **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.

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 года составили 27 384 тыс. руб., за 2025 года составили 1 775 тыс. руб.

4. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

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

- за 2025 г отражена сумма 4 177 тыс. рублей, которая состоит из:
 - суммы входящего НДС в размере 4 101 тыс. рублей.
 - расходы на услуги банка 76 тыс. рублей.
- за 2024 год отражена сумма 4 873 тыс. рублей, которая состоит из:
 - суммы входящего НДС в размере 4 797 тыс. рублей.
 - расходы на услуги банка 76 тыс. рублей.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам ООО «ИА Титан-5» 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.

В 2025 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 2025 год (тыс. рублей, в т.ч. НДС)	Задолженность на 31.12.2025 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2025г (мес.)	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	1 324	224 Дебиторская	1	нет	нет

	Оказывает значительное влияние	Услуги		28 Кредиторская	1	нет	нет
--	--------------------------------	--------	--	--------------------	---	-----	-----

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 31.12.2024 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 474	204 Дебиторская	1	нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		3 Кредиторская	3	нет	нет

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

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.

В связи с вышесказанным, 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.

6. 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 31.12.2025г. согласно Справке о размере ипотечного покрытия, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 3 079 815 тыс. рублей, состоящий из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными в размере 3 079 815 тыс. рублей.

7. 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 31.12.2025г. рыночная стоимость составляет 4 766 522 тыс. рублей. Полученное обеспечение находится за балансом Общества и с момента постановки на учет не подлежит переоценке по правилам РСБУ.

По состоянию на 31.12.2024г. 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.

8. 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 31.12.2025 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 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, 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.

9. 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.

10. ИНФОРМАЦИЯ О СЕГМЕНТАХ

Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной 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; 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.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление» -
Управляющей организации
ООО «ИА Титан-5» на основании договора о
передаче функций ЕИО №б/н от 11.11.2020 г

М.П.

Дата: «19» марта 2026 г.



**Сведения о связанных сторонах на 31.12.2025 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	2	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		3	4	5	6	
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I (далее – Фонд)	1097799027985	1207700326789	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.	100	Нет
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-4»	1197746318351	1197746318351	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество РуСол 1» ¹	5147746079388	5147746079388	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Гречес -Управление» ²			Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность: **Директор ООО «Гречес-Управление» - Управляющей организации ООО «ИА Титан-5» на основании договора о передаче функций ЕИО №06/н от 11.11.2020 г**



19.03.2026

¹ Контролируется Фондом
² Контролируется Фондом

