

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент ТБ-2»**

за 2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» (ОГРН 1217700534171), 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 за 2025 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» 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» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу 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, применимыми 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.

1. Обесценение финансовых вложений

По состоянию на 31 декабря 2025 года финансовые вложения общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» составляют существенную величину и подвержены риску существенного снижения стоимости ниже величины экономических выгод, в связи с чем мы рассматриваем порядок проведения тестирования на обесценение финансовых вложений, а также методику формирования резерва в качестве ключевого вопроса аудита.

Информация о методике формирования резерва при наличии обесценения финансовых вложений раскрыта в разделе 3 пояснений к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за 2025 год, а информация о формировании показателей финансовых вложений раскрыта в п. 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Наши аудиторские процедуры включали изучение внутренних документов общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2», включая учетную политику, в отношении принципов и методов оценки финансовых вложений и расчета резерва под их обесценение, анализ процедур тестирования финансовых вложений на наличие признаков обесценения, инспектирование порядка проведения инвентаризации финансовых вложений. Мы также проанализировали раскрытие информации о финансовых вложениях и наличии их обесценения в бухгалтерской отчетности.

Прочая информация

Руководство АКРА РМ (ООО) управляющей организации общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» (далее – руководство) несет ответственность за прочую информацию.

Прочая информация включает Годовой отчет общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» за 2025 год, но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность 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 общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» за 2025 год мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦА, ОТВЕЧАЮЩЕГО ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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 составлении 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:

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 аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление аудируемого лица, 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 лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили 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.

Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»



Перковская Дарья Валерьевна
ОРНЗ 21706027525

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Катаева Елена Владимировна
ОРНЗ 22006072754

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОРНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1,
часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«20» марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент»
 Организация: ТБ-2»
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
 Форма собственности Частная собственность
 Адрес в пределах места нахождения
 125375, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер Большой Гнезниковский, д. 1, стр. 2

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

54493341
9705161420
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
 АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

7735073914
1027700253129

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
 Единственный участник

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент»
 Организация: ТБ-2»
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2025
54493341		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	8 913 253	-	-
	в том числе:				
	Права (требования), в т.ч. удостоверенные залладными		8 913 253	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 913 253	-	-
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	136 293	2 557	1 116
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	4 524	2 557	1 116
	Расчеты по процентам по правам (требованиям)	12302	131 769	-	-

4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	680 483	-	-
	в том числе:				
	Права (требования), в т.ч. удостоверенные залладными	12401	680 483	-	-
4.4	Денежные средства и денежные	1250	947 546	3	3
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	947 546	3	3
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 764 322	2 560	1 119
	БАЛАНС	1600	10 677 575	2 560	1 119

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
4.5	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	358 342	(12 880)	(8 387)
	Итого по разделу III	1300	358 352	(12 870)	(8 377)
	IV. Долгосрочные обязательства				
4.7	Заемные средства	1410	9 291 864	15 429	9 483
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	289 764	13 760	8 760
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	-	1 669	723
	Облигации (номинальная стоимость)	14103	9 002 100	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 291 864	15 429	9 483
	V. Краткосрочные обязательства				
4.8	Заемные средства	1510	1 025 259	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	238	-	-
	Облигации (НКД)	15102	27 121	-	-
	Облигации (номинальная стоимость)	15103	997 900	-	-
4.9	Кредиторская задолженность	1520	2 100	1	13
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 100	1	13
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 027 359	1	13
	БАЛАНС	1700	10 677 575	2 560	1 119

уполномоченный
представитель АКРА РМ
(ООО), управляющей
организации ООО «ИА ТБ-2»,
действующий на основании
доверенности №05_25 от
01.06.2025г.

(наименование должности)



(подпись)

Пожарская Виктория Анатольевна

(расшифровка подписи)

7 марта 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710002		
(число, месяц, год)			31	12	2025
по ОКПО			54493341		
по ОКЕИ			384		

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
 Организация: ТБ-2»
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 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	-	-
4.10	Проценты к получению	2320	1 113 659	-
4.11	Проценты к уплате	2330	(714 704)	(947)
4.12	Прочие доходы	2340	1 916 079	-
4.13	Прочие расходы	2350	(1 943 811)	(3 546)
4.14	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	371 223	(4 493)
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
4.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	371 223	(4 493)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
4.16	Совокупный финансовый результат	2500	371 223	(4 493)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Уполномоченный
представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации
ООО «ИА ТБ-2», действующий
на основании доверенности
№05_25 от 01.06.2025г.

(наименование должности)



(подпись)

Пожарская Виктория Анатольевна

(расшифровка подписи)

7 марта 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
Отчетная дата (число, месяц, год)		
54493341		
по ОКПО		
384		
по ОКЕИ		

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент

ТБ-2»

Единица измерения тыс. руб.

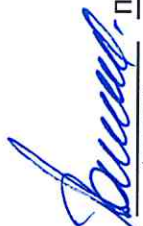
Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(8 387)	(8 377)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(8 387)	(8 377)

11

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
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(4 493)	(4 493)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(12 880)	(12 870)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(12 880)	(12 870)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	(12 880)	(12 870)

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
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	371 223	371 223
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	358 342	358 352

Уполномоченный
представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации ООО
«ИА ТБ-2», действующий на
основании доверенности
№05_25 от 01.06.2025г.


(подпись)

Похарская Виктория Анатольевна
(расшифровка подписи)

7 марта 2026 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
 Организация: ТБ-2»
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
54493341		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	13 896	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	13 896	-
	Платежи - всего	4120	(54 764)	(5 000)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(19 059)	(4 992)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	(27 164)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(8 541)	(8)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(40 868)	(5 000)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 878 353	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи	4213	1 910 360	-
	долговых ценных бумаг (прав требования			
	денежных средств к другим лицам)			
	дивидендов, процентов по долговым финансовым	4214	967 814	-
	вложениям и аналогичных поступлений от долевого			
	участия в других организациях			
	Пени по правам (требованиям)	4215	179	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(12 165 946)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием,	4221	-	-
	модернизацией, реконструкцией и подготовкой к			
	использованию внеоборотных активов			
	в связи с приобретением акций других организаций	4222	-	-
	(долей участия)			
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг	4223	(11 504 096)	-
	(прав требования денежных средств к другим			
	лицам), предоставление займов другим лицам			
	процентов по долговым обязательствам,	4224	(661 850)	-
	включаемым в стоимость инвестиционного актива			
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(9 287 593)	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	10 436 218	5 000
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	436 218	5 000
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых	4314	10 000 000	-
	ценных бумаг			
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(160 214)	-
	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	(160 214)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 276 004	5 000
	Сальдо денежных потоков за период	4400	947 543	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	3	3
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	947 546	3
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный
представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации
ООО «ИА ТБ-2», действующий
на основании доверенности
№05_25 от 01.06.2025г.

(наименование должности)



(подпись)

Пожарская Виктория Анатольевна

(расшифровка подписи)

7 марта 2026 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 года и
отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» (в дальнейшем именуемое также как «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 09 ноября 2021г. Основной государственный регистрационный номер – 1217700534171. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 9705161420 КПП 770301001.

Краткое наименование Общества: ООО «ИА ТБ-2»

Местонахождение Общества: Российская Федерация, 125375, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Большой Гнезниковский переулок, д. 1, стр. 2.

Основным видом деятельности, заявленным в ЕГРЮЛ, является Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия (ОКВЭД 64.99.8)

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-2» является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), созданной в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (с изменениями и дополнениями), Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Общество не вправе иметь штат сотрудников в соответствии с п.2 Статьи 8 Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 № 152-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Согласно Решению единственного учредителя ООО «ИА ТБ-2» №1 от 02.11.2021 единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице АКРА РМ (ООО) ОГРН 1187746164407, которая также осуществляет функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества. С АКРА РМ (ООО) заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета № б/н от 09.11.2021 года.

Единоличным исполнительным органом АКРА РМ (ООО) является генеральный директор – Мухин Алексей Сергеевич. Иные исполнительные органы и контрольные органы в АКРА РМ (ООО) отсутствуют.

Ревизором Общества избран Киселев Виктор Владимирович на основании Решения единственного участника № 3-2022 от 27.04.2023г.

На основании Решения № 17 единственного участника от 15.01.2026г. Общества с ограниченной ответственностью «ИА ТБ-2» в качестве аудитора Общества утверждено АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (ОГРН: 1027700253129, ИНН: 7735073914, член СРО ААС, ОРНЗ 11606087136). Размер вознаграждения по договору на аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год составил 340 200 (Триста сорок тысяч двести) рублей 00 копеек, в том числе НДС 5%; других договоров в 2025 году Общество с АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» не заключало.

В соответствии с Уставом, исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, и которому предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

В соответствии со статьей 251 пунктом 1 подпунктом 29 НК РФ доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Обществом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.

Учредителю, Фонду содействия развитию системы кредитования «Базис-10» (ИНН 9705157286, ОГРН 1217700306120), созданному в соответствии с законодательством Российской Федерации, принадлежит 100 % доли в уставном капитале.

На дату составления отчетности уставной капитал полностью оплачен в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Для целей определения уровня существенности информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Обществом установлено:

1. Для раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности существенным признается показатель бухгалтерского учета, если его сумма более 5% от валюты баланса;
2. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской (финансовой) отчетности изменится более чем на 5%.

Обществом принято решение не создавать по итогам 2025г. резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

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

В соответствии с п. 37,38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), при наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного финансового вложения. Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается 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 соответствующими гарантиями.

По итогам 2025г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

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. 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.

В соответствии с п. 22 ПБУ 18/02 устанавливается следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма в размере 8 913 253 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 0 руб., на 31.12.23г.- 0 руб.), в том числе:

- По строке **11701 «Права (требования), в т.ч. удостоверенные залладными»** по состоянию на 31.12.2025г. в размере 8 913 253 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 0 руб., на 31.12.23г.- 0 руб.) отражена сумма приобретенных прав (требований) по индивидуальным договорам купли-продажи залладных, в соответствии с Рамочным договором купли-продажи залладных от 09.06.2025г., с Акционерным обществом «ТБанк», со сроком погашения свыше 12 мес.

Динамика по строке за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
Права (требования), в т.ч. удостоверенные залладными	0	8 913 253	0	8 913 253
Итого	0	8 913 253	0	8 913 253

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 31.12.2025г. не создавался.

4.2 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма 136 293 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 2 557 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 1 116 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **12301** «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 4 524 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 2 557 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 1 116 тыс. руб.) отражена задолженность поставщиков услуг, в разрезе следующих контрагентов:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2022г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.
АКРА РМ (ООО)	250	3 682	2 896	1 036
ООО "Интернет решения"	57	60	60	57
Интерфакс - ЦРКИ ООО	23	23	23	23
Итого	330	3 765	2 979	1 116

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.
АКРА РМ (ООО)	1 036	4 338	2 900	2 474
ООО "Интернет решения"	57	62	59	60
Интерфакс - ЦРКИ ООО	23	23	23	23
Итого	1 116	4 423	2 982	2 557

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
АКРА РМ (ООО)	2 474	3 977	3 060	3 391
ООО "Интернет решения"	60	62	65	57
Интерфакс - ЦРКИ ООО	23	23	23	23
НКО АО НРД	0	2 434	1 477	957
РОНДО КАПИТАЛ ООО	0	255	159	96
Итого	2 557	6 751	4 784	4 524

- По строке **12302** «Расчеты по процентам по правам (требованиям)» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 131 769 тыс. руб. (на 31.12.2024г.- 0 руб.; на 31.12.2023г. – 0 руб.) отражена задолженность заемщиков по начисленным процентам по правам (требованиям).

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
Расчеты по процентам по правам (требованиям)	0	1 099 583	967 814	131 769
Итого	0	1 099 583	967 814	131 769

Резерв по сомнительным долгам на начисленные проценты не формировался, поскольку сервисный агент проводит работу по взаимодействию с Заемщиками и по своевременному сбору платежей в погашение обязательств. Кроме того, при необходимости Банк заключает сделки

обратного выкупа, что означает полный выкуп остатков по кредитам с баланса Общества и последующую работу с просроченной задолженностью на балансе Банка.

4.3 По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма в размере 680 483 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 0 руб.; на 31.12.2023г. – 0 руб.), в том числе:

- По строке **12401** «Права (требования), в т.ч. удостоверенные залладными» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма в размере 680 483 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 0 руб.; на 31.12.2023г. – 0 руб.) отражена сумма приобретенных прав (требований) по индивидуальным договорам купли-продажи залладных, в соответствии с Рамочным договором купли-продажи залладных от 09.06.2025г., с Акционерным обществом «ТБанк», со сроком погашения менее 12 месяцев.

Динамика по строке за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
Права (требования), в т.ч. удостоверенные залладными	0	2 590 843	1 910 360	680 483
Итого	0	2 590 843	1 910 360	680 483

4.4 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 947 546 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 3 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 3 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **12501** «Расчетные счета» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 947 546 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 3 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 3 тыс. руб.) отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах, в разрезе следующих расчетных счетов:

Расчетный счет	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023г.
40701810400000001984 (расчетный), АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" – закрыт 11.08.2023	0	0	0
40701810100000001983, (счет ипотечного покрытия), АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" – закрыт 11.08.2023	0	0	0
40702810610000965324, (счет сбора платежей), АО "ТБАНК"	81 019	3	3
40702810610001409863, (залоговый счет), АО "ТБАНК"	866 527	0	0
Итого	947 546	3	3

Пассивы баланса

4.5 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 10 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 10 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 10 тыс. руб.) отражен уставный капитал Общества. Изменения величины уставного капитала в течение 2025 года не происходило.

4.6 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 358 342 тыс. руб. отражена прибыль Общества (на 31.12.2024г. отражен убыток (12 880) тыс. руб.; на 31.12.2023г. отражен убыток (8 387) тыс. руб.).

4.7 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма в размере 9 291 864 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 15 429 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 9 483 тыс. руб.) в том числе:

- По строке **14101** «Долгосрочные кредиты» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 289 764 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 13 760 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 8 760 тыс. руб.) отражена сумма основного долга по кредитам АО "ТБАНК" в разрезе следующих договоров:

Наименование договора	Остаток на 31.12.2022г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	4 015	485	0	4 500
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	0	4 260	0	4 260
Итого	4 015	4 745	0	8 760

Наименование договора	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	4 500	0	0	4 500
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	4 260	240	0	4 500
Договор об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024	0	4 760	0	4 760
Итого	8 760	5 000	0	13 760

Наименование договора	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	4 500	0	4 500	0
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	4 500	0	4 500	0
Договор об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024	4 760	240	5 000	0

Договор об открытии кредитной линии №270/КЛ-25 от 12.03.2025	0	201	201	0
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на расходы)	0	180 777	146 013	34 764
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на резервы)	0	255 000	0	255 000
Итого	13 760	436 218	160 214	289 764

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г. - до 15 июня 2036 года включительно. Погашен досрочно 05.08.2025.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023г. - до 15 июня 2036 года включительно. Погашен досрочно 05.08.2025.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024г. - до 15 июня 2036 года включительно. Погашен досрочно 05.08.2025.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №270/КЛ-25 от 12.03.2025г. - до 15 июня 2038 года включительно. Погашен досрочно 05.08.2025.

Срок погашения по Кредитному договору №б/н от 28.07.2025г. (на расходы) – до 27 июля 2045 года включительно. Неиспользованный остаток лимита по состоянию на 31.12.2025г. составил 265 236 254,17 тыс. руб.

Срок погашения по Кредитному договору №б/н от 28.07.2025г. (на резервы) – до 27 июля 2045 года включительно. Неиспользованный остаток лимита по состоянию на 31.12.2025г. составил 765 000 000,00 тыс. руб.

- По строке **14102** «Проценты по долгосрочным кредитам» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 0 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 1 669 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 723 тыс. руб.) отражена сумма начисленных процентов к уплате по кредитам АО "ТБАНК" в разрезе следующих договоров:

Наименование договора	Остаток на 31.12.2022г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	216	341	0	557
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	0	166	0	166
Итого	216	507	0	723

Наименование договора	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	557	344	0	901

23

Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	166	342	0	507
Договор об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024	0	261	0	261
Итого	723	946	0	1 669

Наименование договора	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
Договор об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г.	901	205	1 106	0
Договор об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023	507	205	712	0
Договор об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2024	261	406	667	0
Договор об открытии кредитной линии №270/КЛ-25 от 12.03.2025	0	6	6	0
Итого:	1 669	822	2 491	0

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №166/КЛ-22 от 15.02.2022г. - до 15 июня 2036 года включительно. Проценты должны были быть погашены в момент возврата основного долга, согласно условиям договора. Т.к. было осуществлено досрочное погашение – проценты отсутствуют.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №206/КЛ-23 от 15.02.2023г. - до 15 июня 2036 года включительно. Проценты должны были быть погашены в момент возврата основного долга, согласно условиям договора. Т.к. было осуществлено досрочное погашение – проценты отсутствуют.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №241/КЛ-24 от 14.03.2023г. - до 15 июня 2036 года включительно. Проценты должны были быть погашены в момент возврата основного долга, согласно условиям договора. Т.к. было осуществлено досрочное погашение – проценты отсутствуют.

Срок погашения по Договору об открытии кредитной линии №270/КЛ-25 от 12.03.2025г. - до 15 июня 2038 года включительно. Проценты должны были быть погашены в момент возврата основного долга, согласно условиям договора. Т.к. было осуществлено досрочное погашение – проценты отсутствуют.

- По строке **14103** «Облигации (номинальная стоимость)» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 9 002 100 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 0 тыс. руб.) отражена сумма номинальной стоимости облигаций со сроком погашения свыше 12 месяцев:

05.08.2025г. Общество разместило облигации 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г. номинальной стоимостью 100 руб., в количестве – 85 000 000 шт. Купонная ставка установлена в размере 19,00% годовых. Плановая дата погашения Облигаций – 27 июля 2044 года.

Частичное погашение номинальной стоимости производится в каждую купонную выплату в соответствии с отчетом Расчетного агента.

05.08.2025г. Общество разместило облигации 4B02-04-00105-L от 29.07.2025г. номинальной стоимостью 100 руб., в количестве – 15 000 000 шт. Плановая дата погашения Облигаций – 27 июля 2044 года.

На основании графика плановой амортизации номинальной стоимости часть задолженности по облигационным займам была перенесена в раздел «Краткосрочные обязательства».

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
Облигации внебиржевые класса А1 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г.	0	7 502 100	0	7 502 100
Облигации внебиржевые класса Б1 4B02-04-00105-L от 29.07.2025г.	0	1 500 000	0	1 500 000
Итого	0	9 002 100	0	9 002 100

4.8 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма в размере 1 025 259 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 0 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 0 тыс. руб.) в том числе:

- По строке **15101** «Проценты по долгосрочным кредитам» по состоянию на 31.12.2025г. значение 238 тыс. рублей (на 31.12.2024г. – 0 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 0 тыс. руб.) отражена сумма начисленных процентов к уплате по кредитам АО "ТБАНК" в разрезе следующих договоров:

Наименование договора	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на расходы)	0	9 476	9 447	29
Кредитный договор №б/н от 28.07.2025г. (на резервы)	0	15 614	15 405	209
Итого	0	25 090	24 852	238

Срок погашения по Кредитному договору №б/н от 28.07.2025г. (на расходы) - до 27 июля 2045 года включительно.

Срок погашения по Кредитному договору №б/н от 28.07.2025г. (на резервы) - до 27 июля 2045 года включительно.

- По строке **15102** «Облигации (НКД)» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 27 121 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 0 тыс. руб.; на 31.12.2023г. – 0 тыс. руб.) отражена сумма купонного дохода к выплате владельцам Облигаций внебиржевых класса А1 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г. и Облигаций внебиржевых класса Б1 4B02-04-00105-L от 29.07.2025г.:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
--------------	-----------------------------------	----------------------	-------------------	-----------------------------------

Облигации класса А1 - 4B02-03-00105-L от 29.07.2025	0	654 500	636 650	17 850
Облигации класса Б1 - 4B02-04-00105-L от 29.07.2025	0	34 471	25 200	9 271
Итого	0	688 971	661 850	27 121

- По строке **15103** «Облигации (номинальная стоимость)» по состоянию на 31.12.2025г. в размере 997 900 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 0 тыс. руб.) отражена сумма облигационного займа Облигации класса А1 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г. к погашению в течение 12 мес.

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
Облигации класса А1 - 4B02-03-00105-L от 29.07.2025	0	997 900	0	997 900
Итого	0	997 900	0	997 900

4.9 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма 2 100 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 1 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 13 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **15201** «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 31.12.2025г. отражена сумма 2 100 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 1 тыс. руб.; на 31.12.2023г. - 13 тыс. руб.) отражена задолженность перед поставщиками услуг, в разрезе следующих контрагентов:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2022г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.
ДК РЕГИОН АО	3	9	11	1
АКРА РМ (ООО)	0	3 108	3 096	12
Итого	3	3 117	3 107	13

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2023г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.
ДК РЕГИОН АО	1	10	10	1
Итого	1	10	10	1
Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2024г. тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025г. тыс. руб.
ДК РЕГИОН АО	1	1 713	1 354	360
АКРА РМ (ООО)	0	3 577	3 565	12
ТБАНК АО	0	8 309	6 581	1 728
Итого	1	13 599	11 500	2 100

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.10 По строке 2320 «Проценты к получению»

- за 2025 г. отражена сумма в размере 1 113 659 тыс. руб.;
- за 2024 г. отражена сумма в размере 0 тыс. руб., в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2025 г., тыс. руб.	Сумма за 2024 г., тыс. руб.
Пени по приобретенным правам (требованиям)	179	0
Проценты по приобретенным правам (требованиям)	1 099 584	0
Проценты по остаткам по счетам	13 896	0
Итого	1 113 659	0

4.11 По строке 2330 «Проценты к уплате»

- за 2025 г. отражена сумма в размере (714 704) тыс. руб.;
- за 2024 г. отражена сумма в размере (947) тыс. руб., в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2025г., тыс. руб.	Сумма за 2024г., тыс. руб.
Начисленные проценты по кредитам к уплате	25 733	947
Начисленные расходы по купонам к выплате	688 971	0
Итого	714 704	947

4.12 По строке 2340 «Прочие доходы»

- за 2025г. отражена сумма в размере 1 916 079 тыс. руб.;
- за 2024г. отражена сумма в размере 0 тыс. руб., в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2025г., тыс. руб.	Сумма за 2024г., тыс. руб.
Погашение НВП по приобретенным правам (требованиям)	176 719	0
Погашение ОД по приобретенным правам (требованиям)	1 619 133	0
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	120 227	0
Итого	1 916 079	0

4.13 По строке 2350 «Прочие расходы»

- за 2025г. отражена сумма расходов в размере (1 943 811) тыс. руб.;
- за 2024г. отражена сумма расходов в размере (3 546) тыс. руб., в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2025г., тыс. руб.	Сумма за 2024г., тыс. руб.
Расходы на нотариальные услуги	30	0
Расходы на использование системы Контур.Экстерн	3	2

Расходы на изготовление сертификатов ЭЦП	0	5
Расходы на услуги банков	9	8
Расходы на услуги специализированного депозитария	1 713	10
Расходы на услуги по раскрытию информации	24	23
Расходы на услуги по обслуживанию сайта	65	60
Расходы на услуги биржи	1 685	153
Расходы на аудит	248	200
Расходы на управление и ведение бухгалтерского и налогового учета	3 577	3 085
Расходы на оказание услуг по размещению облигаций	1 900	0
Расходы на страхование	8 532	0
Расходы на услуги ПВО	159	0
Расходы на услуги по обслуживанию выпуска облигаций	1 478	0
Расходы на услуги расчетного агента	360	0
Расходы на услуги сервисного агента	7 949	0
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	120 227	0
Погашение НВП по приобретенным правам (требованиям)	176 719	0
Погашение ОД по приобретенным правам (требованиям)	1 619 133	0
Итого	1 943 811	3 546

4.14 По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»

-за 2025г. прибыль составляет 371 223 тыс. руб.;

-за 2024г. убыток составляет (4 493) тыс. руб.

4.15 По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)»

-за 2025г. прибыль составляет 371 223 тыс. руб.;

-за 2024г. убыток составляет (4 493) тыс. руб.

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.

В результате сумма в строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» равна сумме, отраженной в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)».

4.16 По строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода»

-за 2025г. прибыль составляет 371 223 тыс. руб.;

-за 2024г. убыток составляет (4 493) тыс. руб.

Сумма, отраженная по строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода», равна сумме, отраженной в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)».

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 временные разницы и не формируются отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице АКРА РМ (ООО), которая также осуществляет функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества. С АКРА РМ (ООО) заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета № б/н от 09.11.2021 года.

В структуре Общества отсутствуют бенефициарные владельцы - физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют, имеют преобладающее участие более 25 процентов в уставном капитале Общества, либо имеют возможность контролировать действия Общества.

Единственным участником Общества является Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-10» (ИНН 9705157286, ОГРН 1217700306120) (далее – Фонд).

В свою очередь, фонды, в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- 1) не имеют членства (ч. 1 ст. 123.17 ГК РФ, ч. 1 ст. 7 ФЗ «О некоммерческих организациях»);
- 2) учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей (ч. 1 ст. 123.18 ГК РФ, ч. 1 ст. 7 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

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. Общество не приводит дополнительную информацию, поскольку является эмитентом ценных бумаг, которые в силу п. 1 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ освобождены от обязанности вести учет бенефициарных владельцев.

За 2025г. Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2025г. (тыс. руб., в том числе НДС)	Задолженность на 31.12.2025г. (тыс. руб., в том числе НДС)	Срок погашения задолженности на 31.12.2025г. (мес.)	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
АКРА РМ (ООО)	Является единоличным исполнительным органом	Услуги единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета	3 577	12 (Кредиторская) 3 391 (Дебиторская)	0 мес. (Кредиторская) 4 мес. (Дебиторская)	Нет

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

За период 2024г. Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за период Январь - Декабрь 2023г. (тыс. руб., в том числе НДС)	Задолженность на 31.12.2023г. (тыс. руб., в том числе НДС))	Срок погашения задолженности на 31.12.2023г. (мес.)	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
АКРА РМ (ООО)	Является единоличным исполнительным органом	Услуги единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета	3 085	0 (Кредиторская) 2 474 (Дебиторская)	0мес. (Кредиторская) 4 мес. (Дебиторская)	Нет

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

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

6.1. Обеспечение, полученное при покупке прав требований, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с Рамочным Договором купли-продажи закладных от 09.06.2025г, заключенным между Обществом и АО «ТБанк».

По состоянию на 31.12.2025 г. полученное обеспечение составляет 47 695 186 000,00 руб. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав залогового обеспечения.

Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2025г. не менялась.

6.2. По состоянию на 31.12.2025г. согласно Справке о размере ипотечного покрытия обеспечения обязательств и платежей выданные в сумме 28 848 787 528,08 руб., которые состоят из:

- Денежных средства в валюте Российской Федерации – 866 526 510,13 руб.
- Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенных закладными, составляющим залоговое обеспечение – 27 982 261 017,95 руб.

7. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ОБЩЕСТВА

Цели и виды деятельности Общества ограничены его уставом, в связи с чем Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением деятельности, прямо предусмотренной п. 3.1 устава Общества. В связи со спецификой деятельности Общества, ключевым риском для Общества является кредитный риск лиц, денежные требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, к которым, приобретены на средства от размещения Облигаций.

Кредитный риск.

В силу того, что исполнение обязательств по Облигациям происходит за счет поступлений по приобретенным денежным требованиям по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, к рискам, которые могут повлиять на исполнение Обществом обязательств по Облигациям, Общество относит кредитный риск по данным приобретенным денежным требованиям. Кредитный риск по приобретенным денежным требованиям связан с возникновением финансовых потерь вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения заемщиками обязательств перед Обществом в соответствии с условиями кредитных договоров (договоров займа), фактически кредитный риск Общества совпадает с уровнем кредитного риска заемщиков, денежные требования к которым будут приобретены Обществом. Данный риск рассматривается Обществом как низкий, поскольку на момент включения данных денежных требований, обеспеченных ипотекой, и (или) залладных в реестр ипотечного покрытия, они отвечали соответствующим требованиям, а также имеют обеспечение в виде недвижимого имущества.

Изменения процентных ставок.

Ставки купонных доходов по Облигациям будут определены с учетом рыночной конъюнктуры и с учетом процентных ставок по приобретенным денежным требованиям.

В этой связи риски Общества, связанные с изменениями процентных ставок, отсутствуют.

Валютный риск.

У Общества отсутствуют обязательства в валюте, и в этой связи риски отсутствуют.

Влияние инфляции.

Изменение инфляционных показателей не может, по мнению Общества, непосредственно оказать существенное влияние на исполнение Обществом своих обязательств.

Существует риск возможного изменения цен на используемые Обществом услуги сторонних организаций. Общество расценивает данный риск как несущественный.

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.

24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

С 2022 года на российскую экономику оказывают 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 ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В тоже время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, 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. Для оценки ожидаемых убытков, связанных с невозвратом дебиторской задолженности, 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. Обществом на 31.12.2025 проведена проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, согласно приведенной методики в разделе 3 «Краткое описание и применение учетной политики».

Информация по сегментам

В Обществе не выделены отдельные сегменты по ПБУ 12/2010, так как Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ и единственное направление деятельности, согласно Уставу и Закону о рынке ценных бумаг, - приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом этих требований.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕНОЙ ДАТЫ

27.01.2026 года АО НКО НРД выплатил владельцам облигаций класса А1 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г купонный доход в размере – 136 850 000,00 руб.

27.01.2026 года АО НКО НРД выплатил владельцам облигаций класса Б1 4B02-04-00105-L от 29.07.2025г купонный доход в размере – 71 850 000,00 руб.

27.01.2025г. Общество приобрело у АО «ТБанк» портфель прав (требований) по кредитам по Договору купли-продажи закладных №5 от 22.01.2026г. на общую сумму 439 277 062,69 руб. Оплата покупной цены произведена на общую сумму 439 277 062,69 руб.

27.02.2026 года АО НКО НРД выплатил владельцам облигаций класса А1 4B02-03-00105-L от 29.07.2025г купонный доход в размере – 136 850 000,00руб.

27.02.2026 года АО НКО НРД выплатил владельцам облигаций класса Б1 4B02-04-00105-L от 29.07.2025г купонный доход в размере – 71 550 000,00 руб.

32

27.02.2025г. Общество приобрело у АО «ТБанк» портфель прав (требований) по кредитам по Договору купли-продажи закладных №6 от 24.02.2026г. на общую сумму 323 644 710,21 руб. Оплата покупной цены произведена на общую сумму 323 644 710,21 руб.

9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение последующих 12 месяцев и далее. У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению его деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения или неопределенность в его способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации ООО «ИА ТБ-2»,
действующий на основании доверенности №05_25
от 01.06.2025г.

 / Пожарская В.А.

Дата: 07 марта 2026г.

