ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.
Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.03 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

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

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

Органы управления и контроля Общества:

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

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

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

Общим решением собрания акционеров, протокол № 01/01/202022/МА TITAN-3 от 10.04.2023г., решено утвердить ООО «Интерком-Аудит» аудитором Общества.
Размер вознаграждения по договору на аудит бухгалтерской отчётности за 2023 год составил 172 200,00 (Сто семьдесят две тысячи двести) рублей 00 копеек, других договоров в 2023 году Общество с ООО «Интерком-Аудит» не заключало.

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам ООО «ИА Титан-3» относятся стороны, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям, размещенном на страницах 23-24 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 «Доходы организации» и п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Приобретаемые закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока обращения (погашения).
Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.
В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.).

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).
В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений.

Расчет оценки закладных по дисконтированной стоимости не производится.

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

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

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

Одновременно, первоначальная стоимость закладных подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладным. Таким образом, полученные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладным, частично уменьшают сумму задолженности по закладным. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.
Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.
Поступления и возвраты денежных средств по закладным в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

Эмиссия выпусков облигаций рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Размещенные облигации отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008.

Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов – ежеквартально или ежемесячно в соответствии с условиями выпуска облигаций. Начисление купонного дохода производится в соответствии с проспектом эмиссии ценных бумаг.

Аналитический учет долгосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам, и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том учетном периоде, к которому они относятся.

Обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет **91** «Прочие доходы и расходы» с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету **91** «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

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

Создаваемые резервы

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

А. *Резервы предстоящих расходов и платежей*

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

В. *Резерв под обесценение финансовых вложений*

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

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

1. УСЛОВИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:
a. на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
b. в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения.
c. на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.
Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

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

3. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ УСЛОВИЙ ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

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

4. СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Согласно п. 37 ПБУ 19/02, если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

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

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

При наличие устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретной закладной. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.
Проверка оформляется актом проверки на обесценение ценных бумаг (Приложение №8).

С. *Резерв по сомнительным долгам*

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

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

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

1. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОМНИТЕЛЬНОЙ

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

2. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

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

b. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
c. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ РЕЗЕРВА

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:
a. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
b. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
c. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.
По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности (Приложение №9).

Информация по сегментам

Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия (ОКВЭД 64.99.8), поступления по закладным составляет 100 % от всех поступлений по финансовым вложениям. В связи с этим Общество осуществляет эмиссионную деятельность, не разделяя формируемые доходы и расходы от хозяйственно-экономической деятельности по направлениям бизнеса. На основании вышесказанного Общество не представляет информацию по операционным сегментам согласно ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», считая, что экономическая деятельность осуществляется в рамках одного отчетного сегмента.

Географический сегмент

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

5. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

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

- по состоянию на **31.12.2022** г. отражена стоимость долгосрочной части финансовых вложений, срок погашения которых более 12 месяцев в сумме 1 329 885 тыс. рублей:

- закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных № 1/10-2019 от 09.10.2019г., № 2/11-2019 от 15.11.2019г., № 2-1/12-2019 от 06.12.2019г., № 3/01-2020 от 17.01.2020г., № 3-1/03-2020 от 06.03.2020г., № 3-2/04-2020 от 09.04.2020г., № 3-3/04-2020 от 22.04.2020г., № 3-4/05-2020 от 15.05.2020г., № 3-5/05-2020 от 28.05.2020г., № 3-6/06-2020 от 16.06.2020г., № 3-7/07-2020 от 02.07.2020г., № 3-8/07-2020 от 20.07.2020г., № 3-9/08-2020 от 04.08.2020г., № 3-10/09-2020 от 09.09.2020г., № 3-11/09-2020 от 21.09.2020г., № 3-12/10-2020 от 05.10.2020г., № 3-13/10-2020 от 12.10.2020г., № 3-14/10-2020 от 20.10.2020г., № 3-15/11-2020 от 19.11.2020г., № 3-16/12-2020 от 07.12.2020г. в сумме 699 173 тыс. рублей.
- закладных, приобретенных Обществом по договору купли-продажи закладных от 09.12.2020г. в сумме 630 712 тыс. рублей.

Вид финансовых вложений	Финансовые вложения, сроком погашения менее 12 месяцев	Финансовые вложения сроком погашения более 12 месяцев	Финансовых вложений всего:
Закладные (пул 1)	62 311	630 712	693 023
Закладные (пул 2)	39 252	699 173	738 425

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 31.12.2022 г. не создавался.

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

- закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных № 1/10-2019 от 09.10.2019г., № 2/11-2019 от 15.11.2019г., № 2-1/12-2019 от 06.12.2019г., № 3/01-2020 от 17.01.2020г., № 3-1/03-2020 от 06.03.2020г., № 3-2/04-2020 от 09.04.2020г., № 3-3/04-2020 от 22.04.2020г., № 3-4/05-2020 от 15.05.2020г., № 3-5/05-2020 от 28.05.2020г., № 3-6/06-2020 от 16.06.2020г., № 3-7/07-2020 от 02.07.2020г., № 3-8/07-2020 от 20.07.2020г., № 3-9/08-2020 от 04.08.2020г., № 3-10/09-2020 от 09.09.2020г., № 3-11/09-2020 от 21.09.2020г., № 3-12/10-2020 от 05.10.2020г., № 3-13/10-2020 от 12.10.2020г., № 3-14/10-2020 от 20.10.2020г., № 3-15/11-2020 от 19.11.2020г., № 3-16/12-2020 от 07.12.2020г. в сумме 478 391 тыс. рублей.
- закладных, приобретенных Обществом по договору купли-продажи закладных от 09.12.2020г. в сумме 478 883 тыс. рублей.

Вид финансовых вложений	Финансовые	Финансовые	Финансовых вложений

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

Обществом проведена проверка в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023 г. не создавался.

Раздел II, Оборотные активы

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

- по состоянию на **31.12.2022** г. раскрыта сумма 15 242 тыс. рублей, в том числе:

- авансы, выданные поставщикам, по состоянию на 31.12.2022 г. в сумме 1 317 тыс. рублей.:

Наименование контрагента	**Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022 г.**	**Сумма, тыс. руб. на 31.12.2021 г.**
АО «ИНТЕРФАКС»	5	11
ООО «Тревеч-Управление»	76	76
ООО «Тревеч-Учет»	126	126
ООО «Регистратор доменных имен РЕГ.РУ»	2	2
ООО «Интерфакс-ЦРКИ»	7	5
НКО АО НРД	749	773
ООО «Компания Тензор»	-	16
АКРА (АО)	204	-
ООО «Интерком-Аудит»	92	-
ООО «НайнДизайн»	56	-
Итого:	**1 317**	**1 009**

- по состоянию на 31.12.2022 г. задолженность сумме 13 925 тыс. руб., состоящая из:

- начисленных процентов по закладным, в размере 5 634 тыс. рублей, начисленных процентов по закладным, в размере 1 977 тыс. рублей.

- задолженности по договору Сервисного обслуживания № б/н от 24.09.2019г., по перечислению средств заемщиков в размере 176 тыс. руб., задолженности по договору Сервисного обслуживания № б/н от 21.12.2020г. по перечислению средств заемщиков в размере 6 138 тыс. руб.

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, а также проведенной инвентаризации, просроченной дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2022 г.

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта сумма 11 516 тыс. рублей, в том числе:
- авансы, выданные поставщикам, по состоянию на 31.12.2023 г. в сумме 1 348 тыс. рублей.:

Наименование контрагента	**Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023 г.**	**Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022 г.**
АО «ИНТЕРФАКС»	8	5
ООО «Тревеч-Управление»	197	76
ООО «Тревеч-Учет»	126	126
ООО «Регистратор доменных имен РЕГ.РУ»	2	2
ООО «Интерфакс-ЦРКИ»	7	7
НКО АО НРД	724	749
АКРА (АО)	231	204
ООО «Интерком-Аудит»	-	92
ООО «НайнДизайн»	53	56
Итого:	**1 348**	**1 317**

- по состоянию на 31.12.2023 г. задолженность сумме 10 168 тыс. руб., состоящая из:

- начисленных процентов по закладным в размере 3 169 тыс. рублей, начисленных процентов по закладным в размере 1 891 тыс. рублей;

- задолженности по договору Сервисного обслуживания № б/н от 24.09.2019г. по перечислению средств заемщиков в размере 305 тыс. руб., задолженности по договору Сервисного обслуживания № б/н от 21.12.2020г. по перечислению средств заемщиков в размере 4 803 тыс. руб.

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

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

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

- по состоянию на **31.12.2022** г. отражена стоимость закладных, срок погашения которых менее 12 месяцев, учитываемых в составе финансовых вложений в размере 101 563 тыс. рублей.:

Вид финансовых вложений	Финансовые вложения, сроком погашения менее 12 месяцев
Закладные (пул 1)	62 311

Закладные (пул 2)	39 252

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

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

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

- по состоянию на **31.12.2022** г. раскрыта сумма 239 181 тыс. рублей.:

2022г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	239 181
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	**239 181**

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

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

Раздел III, Капитал и резервы

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

- по состоянию на **31.12.2023** г., **31.12.2022** г., раскрыт уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.
Изменения величины уставного капитала в течении 2023 г., 2022 г. не происходило.

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

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

- по состоянию на **31.12.2022** г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 178 996 тыс. рублей.
- по состоянию на **31.12.2023** г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 181 008 тыс. рублей.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.7. По строке **1410** «Заемные средства»:
- по состоянию на **31.12.2022** г. раскрыта сумма 1 389 115 тыс. рублей., которая включает в себя долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 1 389 115 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации ГРН № 4-02-00504-R от 05.12.2019г.	2 275 000	655,24	1 490 678	28.07.2054 г.

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

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации ГРН № 4-02-00504-R от 05.12.2019г.	2 275 000	457,06	1 039 819	28.07.2054 г.

Раздел V, Краткосрочные Обязательства

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

- по состоянию на **31.12.2022** г. раскрыта сумма 113 803 тыс. рублей., которая включает в себя:
- задолженность по начисленным процентам по облигациям (купонам) к выплате 12 240 тыс. рублей.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата следующей выплаты купонного дохода
Облигации ГРН № 4-02-00504-R от 05.12.2019г.	7,45	12 240	28.01.2023 г.

- краткосрочную часть обязательств по облигационному займу в размере 101 563 тыс. рублей.
- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта сумма 97 364 тыс. рублей., которая включает в себя:
- задолженность по начисленным процентам по облигациям (купонам) к выплате 6 370 тыс. рублей.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата следующей выплаты купонного дохода
Облигации ГРН № 4-02-00504-R от 05.12.2019г.	7,45	6 370	28.01.2023 г.

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

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

- по состоянию на **31.12.2022** г. отражена сумма 3 947 тыс. рублей., которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2021 г.
АО «БАНК ЖИЛФИНАНС»	1 990	2 723
АО «ДК РЕГИОН»	183	251
ООО «Тревеч-Управление»	107	85
ПАО «Московская Биржа ММВБ-РТС»	18	18
ООО «Интерком-Аудит»	-	118
АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК" (АО)	1 102	1 391
АО «Райффайзенбанк»	360	360
ООО «РЕГИОН ФИНАНС»	108	108
ООО «Тревеч-Учет»	3	7
ПАО АКБ «МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК»	76	104
Итого:	**3 947**	**5 165**

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

- по состоянию на **31.12.2023** г. отражена сумма 3 069 тыс. рублей., которая включает в себя:
- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

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

Итого:	**3 069**	**3 947**

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

3.10. По строке **2320** «Проценты к получению» раскрыта сумма доходов за 2023 г. в размере 159 283 тыс. руб. (за 2022 г. раскрыта сумма доходов в размере 218 617 тыс. руб.), в том числе:

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

3.11. По строке **2330** «Проценты к уплате» раскрыта сумма расходов за 2023 г. в размере 137 758 тыс. руб. (за 2022 г. раскрыта сумма расходов в размере 207 764 тыс. руб.), в том числе:

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

3.12. По строке **2340** «Прочие доходы» раскрыта сумма доходов за 2023 г. в размере 383 364 тыс. руб. (за 2022 г. раскрыта сумма доходов в размере 455 001 тыс. руб.), в том числе:

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

3.13. По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2023 г. в размере 402 877 тыс. руб. (за 2022 г. отражена сумма расходов в размере 477 810 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	**Сумма, тыс. руб. за 2023 г.**	**Сумма, тыс. руб. за 2022г.**
Расходы на бухгалтерское обслуживание	1 335	1 270
Расходы по управлению	1 737	1 418
Списание НДС	2 928	3 429
Услуги Сервисного агента	8 301	11 295

Услуги спец. депозитария	859	1 018
Информационные услуги	49	54
Расходы на услуги банков	219	223
Услуги Маркет-мейкера	62	54
Услуги нотариуса	4	28
Погашение закладных	341 213	417 757
Реализация закладных по Обратному выкупу	41 967	36 996
Услуги аудитора	225	-
Услуги Биржи	313	313
Услуги по обслуживанию сайта	56	-
Услуги Резервного Сервисного агента	341	426
Услуги страхования	584	658
Услуги хостинга	3	2
Услуги ПВО	360	360
Услуги по обслуживанию выпуска облигаций	24	479
Услуги Расчетного агента	1 200	1 200
Услуги рейтингового агентства	1 097	830
Итого:	**402 877**	**477 810**

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

- за 2022 г. отражен убыток в размере 11 956 тыс. рублей.
- за 2023 г. отражена прибыль в размере 2 012 тыс. рублей.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.
В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

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

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. отражен убыток в размере 11 956 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2023 г. отражена прибыль в размере 2 012 тыс. руб.

ПБУ 18/02

В связи с тем, что доходы Общества связаны с осуществлением уставной деятельности и не облагаются налогом на прибыль в соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29), в бухгалтерском отчетности налог на прибыль равен нулю, отложенный налог на прибыль также равен нулю, и в бухгалтерском учете не возникают отложенный налоговый актив и временные разницы.

6. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

По строке **4129** «Прочие платежи»:

- по состоянию на **31.12.2022** г. раскрыта сумма 3 677 тыс. руб., в том числе:

Строка 4129 Отчета о движении денежных средств	**Сумма, тыс. руб. за 2022 г.**	**Сумма, тыс. руб. за 2021 г.**
Расходы на оплату услуг в части НДС	3 677	3 810
Итого:	**3 677**	**3 810**

- по состоянию на **31.12.2023** г. раскрыта сумма 3 083 тыс. руб., в том числе:

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

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

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

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

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2022 год приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2022 год (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.22г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2022 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 417	106 Кредиторская 76 дебиторская	нет	нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 271	126 дебиторская 3 кредиторская	нет	нет

Иных операций со связанными сторонами за 2022 г. Общество не осуществляло.

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

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2023 год (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2023г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 737	103 Кредиторская 197 дебиторская	нет	нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 335	126 дебиторская 1 кредиторская	нет	нет

Иных операций со связанными сторонами за 2023 г. Общество не осуществляло.
Список связанных сторон представлен в Приложении 1 к настоящим пояснениям и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

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

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На основании Отчета расчетного агента от 23.01.2024 года, в дату выплаты, приходящуюся на 29.01.2024 г. осуществлено частичное погашение номинальной стоимости облигаций Класса «А» в размере 73 938 тыс. рублей, купон по облигациям Класса «А» в размере 9 145 тыс. рублей., купон по облигациям Класса «Б1» в размере 13 508 тыс. рублей, купон по облигациям Класса «Б2» в размере 12 843 тыс. рублей. В течение года, следующего за отчетным, возможно дополнительное частичное погашение номинальной стоимости облигаций, оценка которого не может быть произведена на дату подписания отчетности.
Иная информация о фактах хозяйственной деятельности, которая оказала или могла оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствует.

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия:

- на 31 декабря 2022 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 2 851 509 тыс. рублей, состоящий из: - обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 2 851 509 тыс. рублей.

- на 31 декабря 2023 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 994 716 тыс. рублей, состоящий из: - обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 1 994 716 тыс. рублей.

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

9.1. Обеспечение, полученное при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с Договорами купли-продажи закладных:
- № 1/10-2019 от 09.10.2019г., № 2/11-2019 от 15.11.2019г., № 2-1/12-2019 от 06.12.2019г., № 3/01-2020 от 17.01.2020г., № 3-1/03-2020 от 06.03.2020г., № 3-2/04-2020 от 09.04.2020г., № 3-3/04-2020 от 22.04.2020г., № 3-4/05-2020 от 15.05.2020г., № 3-5/05-2020 от 28.05.2020г., № 3-6/06-2020 от 16.06.2020г., № 3-7/07-2020 от 02.07.2020г., № 3-8/07-2020 от 20.07.2020г., № 3-9/08-2020 от 04.08.2020г., № 3-10/09-2020 от 09.09.2020г., № 3-11/09-2020 от 21.09.2020г., № 3-12/10-2020 от 05.10.2020г., № 3-13/10-2020 от 12.10.2020г., № 3-14/10-2020 от 20.10.2020г., № 3-15/11-2020 от 19.11.2020г., № 3-16/12-2020 от 07.12.2020г.

По состоянию на **31.12.2022** г. полученное обеспечение составляет 3 393 753 тыс. рублей.
В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником, обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество, может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

По состоянию на **31.12.2023** г. полученное обеспечение составляет 2 665 678 тыс. рублей.
В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником, обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество, может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

11. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества.

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как

внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).
Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов. Кроме того, предмет ипотеки находится в залоге у Общества.

Страновые и региональные риски

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

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

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

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

Финансовые и рыночные риски.

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

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.
Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных 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.

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 2023 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 отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий приведенных финансовых рисков, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.
Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.
Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.
Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Оценки и суждения руководства

Суждения и оценки, осуществленные руководством Общества в процессе применения учетной политики, соответствуют суждениям, описанным в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 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.

12. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ.

Общество не имеет планом и намерений по прекращению своей деятельности. Также у Общества отсутствуют факторы, которые позволили бы сделать вывод в наличии сомнения или неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.
У Общества отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение последующих 12 месяцев и далее. У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.
Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению его деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые

выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения или неопределенность в его способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.
Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление» - Управляющей организации Общества
[М.П.]

Дата: «14» марта 2024 г.
Подпись:

Приложение №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах за 2023 год

Коды эмитента	
ИНН	7704370755
ОГРН	1167746831713

I. Состав связанных сторон ООО «Ипотечный агент Титан-3»

3	1		1	2		2	0	2	3

N п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегиального органа) и /или лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале организации,%	Доля участия организации в уставном капитале связанной стороны, %
1	2	3	4	5	6
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	1117799015982	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	1097799006799	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на долю участия данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	99	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	1097799006821	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	1097799027985	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
5.	Лебедева Надежда Леонидовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
6.	Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012»	1127746575461	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

7.	Закрытое акционерное общество «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»	1147746026823	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
8.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	1147746088962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
9.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	1147746480551	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
10.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Управление»	5147746079388	Основание 1 Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента. Основание 2 Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
11.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	1157700018300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
12.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	1167700063442	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
13.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	1167700064400	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

Подпись:

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

[М.П.]

Дата: «14» марта 2024 г.
Подпись: