

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО «СФО РуСол 1»

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество РуСол 1» (далее – «Общество») Основной государственный регистрационный номер – 1197746318351, код ОКПО 39489425, ИНН/КПП: 7704490900/770401001.

Юридический адрес Общества: 119435, город Москва, переулок Саввинский Б., дом 10, строение 2А, комната 202.

Основным видом деятельности Организации является: 66.12.3 Деятельность эмиссионная.

Общество является специализированным финансовым обществом, созданным в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» Общество не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг».

Органы управления и контроля Общества:

1. Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества.
2. В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Решения Единственного Учредителя Общества № 1 от 07 мая 2019 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация ООО «Тревич-Управление», ОГРН 5147746079388. С ООО «Тревич-Управление» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 13 июня 2019 г.

Банк России 02 июня 2016 года включил ООО «Тревич-Управление» в Реестр управляющих компаний специализированных обществ.

Уставом ООО «Тревич – Управление» предусмотрено образование двух единоличных исполнительных органа – директор и генеральный директор, действующих независимо друг от друга. Директор Лесная Луиза Владимировна и генеральный директор Морозова Елена Михайловна действующие на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 29 июля 2022 г.

3. Согласно п.15 ст.15.2 Закона о РЦБ в специализированном финансовом обществе не предусматривается избрание Ревизора, ревизионной комиссии, а также иных органов по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью.

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Решения Единственного Учредителя Общества № 1 от 20 ноября 2018г. Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению

бухгалтерского и налогового учета является Бухгалтерская организация ООО «Тревич-Учет», ОГРН 5147746022408. С ООО «Тревич-Учет» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 13 июня 2019 г.

Ключевыми сотрудниками специализированной организации – ООО «Тревич-Учет» являются генеральный директор Морозова Елена Михайловна и главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна.

Вознаграждение за услуги Аудитора за аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год составляет 212 483,34 руб., в том числе налог на добавленную стоимость.

За аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год в 2025 году вознаграждение не выплачивалось, подлежит выплате в 2026 году – 212 483,34 руб.

В соответствии с Уставом исключительными целями и предметом деятельности Общества являются осуществление эмиссии структурных облигаций, обеспеченных залогом денежных требований, в том числе будущих денежных требований, и (или) иного имущества; приобретение денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, предоставление займов, которые могут быть обеспечены, в том числе залогом долей в уставном капитале заемщиков, залогом прав требований по договорам предоставления мощности и иным договорам, залогом движимого и недвижимого имущества; приобретение ценных бумаг, в том числе облигаций, эмитентом которых оно является; заключение договоров страхования рисков и совершение иных сделок, направленных на повышение, поддержание кредитоспособности Общества либо уменьшение рисков его финансовых потерь (в том числе заключение корпоративных/квазикорпоративных договоров и иных соглашений в пользу и в интересах Общества как кредитора по предоставленным займам и (или) залогодержателя); несение обязанностей перед третьими лицами, связанных с осуществлением эмиссии структурных облигаций и исполнением обязательств по структурным облигациям Общества, а также с обеспечением деятельности Общества.

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

1. начисление процентов по правам требования в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
2. получение денежных средств по правам требования в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по правам требования;
3. начисление процентов по выпущенным облигациям и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
4. осуществление иных действий, непосредственно связанных и (или) необходимых для достижения Цели и осуществления Предмета Деятельности Общества, а также действий, обусловленных требованиями законодательства РФ.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Учет финансовых вложений.

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

Приобретаемые права требования (Портфель прав требования) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об

ипотеке (залоге недвижимости)», включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока обращения (погашения).

Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.)

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений.

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

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

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

Одновременно, первоначальная стоимость права требования 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 прав требования отражает экономическую суть проводимых операций. При получении платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по правам требования. Таким образом, полученные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по праву требования, частично уменьшают сумму задолженности по праву требования. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по правам требования, производится ежемесячно.

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

Начиная с отчетности за 2022 год, Общество отражает остаток обеспечительного платежа в отчётности в зависимости от сроков погашения финансового вложения, в рамках которого он получен.

Резервы предстоящих расходов и платежей

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

Резерв под обесценение финансовых вложений

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:

- а. на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- б. в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения.
- с. 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 прав требования. Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи 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:

- а. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
- б. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит оценку справедливой стоимости финансовых вложений на основании писем (актов сверок) Сервисного агента об оценке на отчетную дату справедливой стоимости финансовых вложений.
- с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по правам требования.
- д. 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.

е. 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 право требования 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 прав требования, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права требования. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Процент резервов под обесценение определить равным 21% от суммы задолженности.

Проверка оформляется актом проверки на обесценение ценных бумаг.

2.2. Учет заемных средств.

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

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

Поскольку эмиссия облигаций 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.

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.

2.3. Учет дебиторской задолженности.

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, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
- б. 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;
- с. 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:

- а. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- б. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;

с. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным законом от 06.12.2011 г. 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации», Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

3.1. Учетная политика в части учета финансовых вложений представлена в п.2.1 настоящих пояснений.

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

Финансовые вложения Общества включают выданные займы Проектным компаниям, которые отражаются в отчётности по сумме фактической задолженности и тестируются на обесценение на конец каждого отчетного года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

- по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыт остаток долгосрочной части суммы выданных займов по проектным компаниям в размере 2 717 856 тыс. рублей. Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 96 мес.

Движение за 2025 год по финансовым вложениям:

(тыс. руб.)

Остаток на 01.01.2025 г.	Выдано займов,	Погашено при их полном/ частичном погашении	Остаток на 31.12.2025 г.
3 277 202		559 346	2 717 856

- по состоянию на 31.12.2024 г. раскрыт остаток долгосрочной части суммы выданных займов по проектным компаниям в размере 3 277 202 тыс. рублей. Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 96 мес.

Движение за 2024 год финансовым вложениям:

(тыс. руб.)

Остаток на 01.01.2024 г.	Выдано займов	Погашено при их полном/ частичном погашении	Остаток на 31.12.2024 г.
3 642 748	-	365 546	3 277 202

Раздел II, Оборотные активы

3.2. Учетная политика в части учета отражения дебиторской задолженности представлена в п.2.3 настоящих пояснений.

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

- по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыты задолженность и движение по дебиторской задолженности:

- авансы, выданные поставщикам:

(тыс.руб.)

Вид дебиторской задолженности	Сумма, на 31.12.2025 г.
Услуги по управлению Обществом	456
Услуги по ведению б/у	360
Депозитарные услуги по облигациям	324
Услуги по сопровождению сайта	53
Услуги по раскрытию информации в свободном доступе	12
Услуги по раскрытию информации	4
Услуги по хостингу	4
Итого:	1 213

- задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. в сумме 46 807 тыс. руб., состоящая из начисленных процентов по займу Проектной компании 1.

- задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. в сумме 42 049 тыс. руб., состоящая из начисленных процентов по займу Проектной компании 2

Динамика по строке за период:

(тыс.руб.)

Наименование дебиторской задолженности	Остаток на 31.12.2024г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2025г.
Проценты по займам проектных компаний	80 933	603 675	595 752	88 856
Поставщикам услуг	1 275	3 717	3 779	1 213
Итого	82 208	607 392	599 531	90 069

- по состоянию на 31.12.2024 г. задолженность и движение по дебиторской задолженности:

- авансы, выданные поставщикам:

(тыс.руб.)

Вид дебиторской задолженности	Сумма на 31.12.2024 г.
Услуги по раскрытию информации	5
Услуги по раскрытию информации в свободном доступе	8
Депозитарные услуги по облигациям	387
Услуги по хостингу	6
Услуги по сопровождению сайта	53
Услуги по управлению Обществом	456
Услуги по ведению б/у	360
Итого:	1 275

- задолженность по состоянию на 31.12.2024г. в сумме 41 841 тыс. руб., состоящая из начисленных процентов по займу Проектной компании 1.

- задолженность по состоянию на 31.12.2024г. в сумме 39 092 тыс. руб., состоящая из начисленных процентов по займу Проектной компании 2.

Динамика по строке за период:

(тыс.руб.)				
Наименование	Остаток на 31.12.2023г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2024г.
Проценты по займам проектных компаний	78 740	539 645	537 452	80 933
Поставщикам услуг	1 286	3 780	3 791	1 275
Итого	80 026	543 425	541 243	82 208

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 31.12.2025, на 31.12.2024.

3.3. Учетная политика в части учета финансовых вложений представлена в п.2.1 настоящих пояснений.

По строке **1240** «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»:

· по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта планируемая сумма погашения по займам в 2025 году в размере 658 043 тыс. руб. Краткосрочные финансовые вложения рассчитаны, на основании условий договоров займов, предоставленных Сервисным агентом в виде официального письма от 19.01.2026 г. Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение за 2025 год финансовым вложениям:

(тыс.руб.)			
Остаток на 01.01.2025 г.	Выдано займов	Погашено при их полном/ частичном погашении	Остаток на 31.12.2025 г.
546 465	658 043	546 465	658 043

· по состоянию на 31.12.2024 г. раскрыта планируемая сумма погашения по займам в 2024 году в размере 546 465 тыс. руб. Краткосрочные финансовые вложения рассчитаны, на основании условий договоров займов, предоставленной Сервисным агентом в виде официального письма от 22.01.2025 г. Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение за 2024 год финансовым вложениям:

(тыс.руб.)			
Остаток на 01.01.2024 г.	Выдано займов	Погашено при их полном/ частичном погашении	Остаток на 31.12.2024 г.
508 517	546 465	508 517	546 465

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

· по состоянию на 31 декабря 2025 г. раскрыта следующая информация по расчетным счетам:

(тыс.руб.)	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	Сумма, на 31.12.2025 г.

Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	495 539
---	----------------

- по состоянию на 31 декабря 2024 г. раскрыта следующая информация по расчетным счетам:

Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	Сумма, на 31.12.2024 г.
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	399 551

Раздел III, Капитал и резервы

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

- по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. в соответствии с Решением единственного учредителя № 1 от 07.05.2019 г. 100% доли в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I.

Размер чистых активов на 31.12.2025 г. составляет 353 524 тыс.руб.

Размер чистых активов на 31.12.2024 г. составляет 216 184 тыс.руб.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

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

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

- по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта:

- задолженность по полученному займу

Вид	№ и Дата договора	Сумма займа на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
Займ	б/н от 21.06.2019	3 600	12,50%	15.02.2031
Проценты	б/н от 21.06.2019	2 931		
Итого:		6 531		

- сумма основного долга долгосрочной части облигационных займов в размере 2 356 439 тыс. рублей.

Состав облигационных займов:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2025 г., руб.	Общая стоимость облигаций на момент размещения, тыс. руб.	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Срок погашения
Класс А (рег. № 6-01-00514-R от 14.11.2019 г.)	4 700 000	375,54	4 700 000	1 765 035	15.02.2031
Класс Б (рег. № 6-02-00514-R от 14.11.2019 г.)	900 000	579,80	900 000	521 820	15.02.2031

Класс В (рег. 6-03-00514-R от 14.11.2019 г.)	100 000	695,84	100 000	69 584	15.02.2031
--	---------	--------	---------	--------	------------

Динамика по строке за период:

(тыс.руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2024г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2025г.
Класс А (рег. № 6-01-00514-R от 14.11.2019 г.)	2 396 554	-	631 519	1 765 035
Класс Б (рег. № 6-02-00514-R от 14.11.2019 г.)	599 220	-	77 400	521 820
Класс В (рег. 6-03-00514-R от 14.11.2019 г.)	77 727	-	8 143	69 584

- по состоянию на 31.12.2024 г. раскрыта:

- задолженность по полученному займу

Вид	№ и Дата договора	Сумма займа на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
Займ	б/н от 21.06.2019	3 600	12,50%	15.02.2031
Проценты	б/н от 21.06.2019	2 481		
Итого:		6 081		

- сумма основного долга долгосрочной части облигационных займов в размере 3 073 501 тыс. рублей.

Состав облигационных займов:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации на 31.12.2024 г., руб.	Общая стоимость облигаций на момент размещения, тыс. руб.	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Срок погашения
Класс А (рег. № 6-01-00514-R от 14.11.2019 г.)	4 700 000	613,03	4 700 000	2 881 241	15.02.2031
Класс Б (рег. № 6-02-00514-R от 14.11.2019 г.)	900 000	621,36	900 000	599 220	15.02.2031
Класс В (рег. 6-03-00514-R от 14.11.2019 г.)	100 000	777,27	100 000	77 727	15.02.2031

Динамика по строке за период:

(тыс.руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2023г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2024г.
Класс А (рег. № 6-01-00514-	2 753 612	-	357 058	2 396 554

Р от 14.11.2019 г.)				
Класс Б (рег. № 6-02-00514-R от 14.11.2019 г.)	667 161	-	67 941	599 220
Класс В (рег. 6-03-00514-R от 14.11.2019 г.)	82 304	-	4 577	77 727

Облигации допущены к организованным торгам без включения в котировочный список (3 уровень)

3.7. По строке **1450** «Прочие обязательства»:

- по состоянию на 31 декабря 2025 г. раскрыто:

(тыс.руб.)

Вид задолженности	Сумма, на 31.12.2025 г.
Проектная компания 1 (обеспечительный платеж)	292 513
Проектная компания 2 (обеспечительный платеж)	292 513
Итого:	585 026

- по состоянию на 31 декабря 2024 г. раскрыто:

(тыс.руб.)

Вид задолженности	Сумма, на 31.12.2024 г.
Проектная компания 1 (обеспечительный платеж)	231 719
Проектная компания 2 (обеспечительный платеж)	231 719
Итого:	463 438

Раздел V. Краткосрочные Обязательства

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

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 г. раскрыта сумма:

- краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 596 621 тыс. рублей, которая рассчитана на основании предоставленной информации от Расчетного агента в виде официального письма за период с 01.01.2026 по 31.12.2026 года:

- начисленного купонного дохода по облигациям класса А (рег. № 6-01-00514-R от 14.11.2019 г.) в размере 47 799 тыс. руб. со сроком уплаты 15.02.2026 г.
- начисленного купонного дохода по облигациям класса Б (рег. № 6-02-00514-R от 14.11.2019 г.) в размере 13 194 тыс. руб. со сроком уплаты 15.02.2026 г.
- начисленного купонного дохода по облигациям класса В (рег. 6-03-00514-R от 14.11.2019 г.) в размере 1 978 тыс. руб. со сроком уплаты 15.02.2026 г.

Динамика по строке за период:

(тыс.руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2024г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2025г.
Класс А (рег. № 6-01-00514-R от 14.11.2019 г.)	46 389	408 900	407 490	47 799
Класс Б (рег. № 6-02-00514-R от 14.11.2019 г.)	12 663	110 259	109 728	13 194

Класс В (рег. 6-03-00514-R от 14.11.2019 г.)	1 888	16 523	16 433	1 978
--	-------	--------	--------	-------

- по состоянию на 31 декабря 2024 г. раскрыта сумма:

- краткосрочной части основного долга по реализованным в размере 484 687 тыс. рублей, которая рассчитана на основании предоставленной информации от Расчетного агента в виде официального письма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года января.
- начисленного купонного дохода по облигациям класса А (рег. № 6-01-00514-R от 14.11.2019 г.) в размере 46 389 тыс. руб. со сроком уплаты 15.02.2025 г.
- начисленного купонного дохода по облигациям класса Б (рег. № 6-02-00514-R от 14.11.2019 г.) в размере 12 663 тыс. руб. со сроком уплаты 15.02.2025 г.
- начисленного купонного дохода по облигациям класса В (рег. 6-03-00514-R от 14.11.2019 г.) в размере 1 888 тыс. руб. со сроком уплаты 15.02.2025 г.

Динамика по строке за период:

(тыс.руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2023г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2024г.
Класс А (рег. № 6-01-00514-R от 14.11.2019 г.)	47 453	386 827	387 891	46 389
Класс Б (рег. № 6-02-00514-R от 14.11.2019 г.)	12 915	105 003	105 255	12 663
Класс В (рег. 6-03-00514-R от 14.11.2019 г.)	1 853	15 092	15 057	1 888

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

- по состоянию на 31.12.2025 г. отражена:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

(тыс.руб.)

Вид кредиторской задолженности	Сумма, на 31.12.2025 г.
Услуги Сервисного агента	252
Услуги представителя владельцев облигаций	113
Услуги биржи	30
Итого:	395

Динамика по строке за период:

(тыс.руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2024г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2025г.
Кредиторская задолженность	595	7 820	8 020	395

- по состоянию на 31.12.2024 г. отражена:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

(тыс.руб.)

Вид кредиторской задолженности	Сумма, на 31.12.2024 г.
Услуги Сервисного агента	452
Услуги представителя владельцев облигаций	108
Услуги биржи	30
Услуги Бухгалтерской организации	4
Услуги Управляющей организации	1
Итого:	595

Динамика по строке за период:

(тыс.руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2023г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2024г.
Кредиторская задолженность	589	8 340	8 334	595

Не выявлено просроченной задолженности по состоянию на 31.12.2025, на 31.12.2024

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

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

- за 2025 г. раскрыта сумма доходов, которая состоит из начисленного процентного дохода по займам выданным Проектным компаниям в размере 603 675 тыс. руб., и банковских процентов начисленные на остаток по счету в размере 77 647 тыс. руб.

- за 2024 г. раскрыта сумма доходов, которая состоит из начисленного процентного дохода по займам выданным Проектным компаниям в размере 539 645 тыс. руб., и банковских процентов начисленные на остаток по счету в размере в размере 59 960 тыс. руб.

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

(тыс.руб.)

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, за 2025 г.
Проценты к уплате по договору займа	450
Начисленный купонный доход по облигациям	535 682
Итого:	536 132

(тыс.руб.)

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, за 2024 г.
Начисленный купонный доход по облигациям	506 922
Проценты к уплате по договору займа	450
Итого:	507 372

3.12 По строке **2350** «Прочие расходы» раскрыто:

(тыс.руб.)

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, за 2025 г.
Услуги маркет-мейкера	2 000
Услуги управления	1 683
Бухгалтерские услуги	1 327
Списание НДС на расходы	874
Услуги расчетного агента	600
Услуги представителя владельцев облигаций	372
Услуги по листингу	267
Услуги сервисного агента	240
Аудиторские расходы	180
Услуги биржи	105
Услуги за Прием и хранение сертификатов и учет ценных бумаг	63

Услуги за Обслуживание сайта	53
Расходы на услуги банков	30
Услуги по сдаче электронной отчетности	26
Услуги по раскрытию	26
Услуги хостинга/домена	4
Итого:	7 850

(тыс.руб.)

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, за 2024 г.
Услуги маркет-мейкера	2 400
Услуги управления	1 921
Бухгалтерские услуги	1 223
Списание НДС на расходы	887
Услуги расчетного агента	600
Услуги представителя владельцев облигаций	359
Услуги по Листингу	268
Услуги сервисного агента	240
Аудиторские расходы	170
Госпошлина	105
Услуги биржи	105
Услуги за Прием и хранение сертификатов и учет ценных бумаг	63
Услуги за обслуживание сайта	53
Расходы на услуги банков	38
Услуги по раскрытию информации	31
Услуги по сдаче электронной отчетности	20
Итого:	8 483

3.13 Строка **2300** «Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения»:

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

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

В связи с тем, что доходы Общества связаны с осуществлением уставной деятельности и не облагаются налогом на прибыль в соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29), в бухгалтерском отчетности налог на прибыль равен нулю, отложенный налог на прибыль также равен нулю, и в бухгалтерском учете не возникают отложенный налоговый актив и временные разницы, величина постоянного налогового дохода за 2024 года составили 16 750 тыс. руб., за 2025 года составили 34 335 тыс. руб.

4. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

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

(тыс. руб.)

Строка 4129 Отчета о движении денежных средств	Сумма, за 2025 г.
Сумма входящего НДС	873
Комиссия банка	29
Итого:	902

(тыс. руб.)

Строка 4129 Отчета о движении денежных средств	Сумма, за 2024 г.
Сумма входящего НДС	895
Госпошлина	105
Комиссия банка	38
Итого:	1 038

4.2 По строке **4319** «Прочие поступления» раскрыто:

(тыс. руб.)

Строка 4319 Отчета о движении денежных средств	Сумма, за 2025 г.
Резервный фонд	121 587
Итого:	121 587

(тыс. руб.)

Строка 4319 Отчета о движении денежных средств	Сумма, за 2024 г.
Резервный фонд	26 519
Итого:	26 519

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам ООО «СФО РуСол 1» относятся стороны, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами в 2025 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2025г.(тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.25г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 017	456 дебиторская - кредиторская	нет	Нет

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

Детальная информация об операциях со связанными сторонами в 2024 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2024г.(тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.24г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 301	456 дебиторская 1 кредиторская	нет	Нет

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

Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I является учредителем Общества, которому принадлежит 100% Уставного капитала. В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст.123.17 Гражданского кодекса России.

В связи с вышесказанным, в структуре владельцев нет физического лица, прямо или косвенно владеющего более чем 25% в уставном капитале или которое имеет возможность контролировать действия Общества по иным основаниям.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по выданным займам, Обществу переданы права залога на объекты движимого и недвижимого имущества согласно заключенным договорам.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. стоимость полученных залогов на основании писем от проектных компаний составляет 8 036 707 тыс. рублей:

Проектная компания 1 - 3 933 619 тыс. руб.

Проектная компания 2 - 4 103 088 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. стоимость полученных залогов на основании писем от проектных компаний составляет 8 036 707 тыс. рублей:

Проектная компания 1 - 3 933 619 тыс. руб.

Проектная компания 2 - 4 103 088 тыс. руб.

Полученное обеспечение учитываются за балансом Общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

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

По состоянию на 31.12.2025 г. на основании выписки банка и отчета сервисного агента раскрыта информация об обеспечении обязательств и платежей в сумме 3 960 288 тыс. руб., которая состоит из:

- Денежных средства в валюте Российской Федерации – 495 534 тыс. руб.
- Суммарный размер остатков сумм основного долга по займам выданным, составляющим залоговое обеспечение – 3 464 754 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. на основании выписки банка и отчета сервисного агента раскрыта информация об обеспечении обязательств и платежей в сумме 4 304 147 тыс. руб., которая состоит из:

- Денежных средства в валюте Российской Федерации – 399 547 тыс. руб.
- Суммарный размер остатков сумм основного долга по займам выданным, составляющим залоговое обеспечение – 3 904 600 тыс. руб.

8. ИНФОРМАЦИЯ О СЕГМЕНТАХ

В Обществе не выделены отдельные сегменты, так как Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ и единственное направление деятельности, согласно Уставу и Закону о рынке ценных бумаг, - приобретение имущественных прав требования исполнения уплаты денежных средств по кредитным договорам, приобретаемых в рамках одной сделки, и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом этих денежных требований.

9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

Страновые и региональные риски

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

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

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

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

Финансовые и рыночные риски.

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

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных денежными требованиями по правам требования.

Кредитный риск

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по договорам займа. Неисполнение обязательств по договорам займа может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами, 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 в обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по выданным займам, Обществу переданы права залога на объекты движимого и недвижимого имущества согласно заключенным договорам.

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.

В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Общества.

К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. 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 отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость 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. При оценке обесценения активов финансовых вложений учтено в том числе влияние геополитической ситуации, последствий пандемии. Для оценки ожидаемых убытков, связанных с невозвратом дебиторской задолженности, 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, пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Обществом на 31.12.2025 проведена проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, в виде оценки справедливой стоимости финансовых вложений согласно приведенной методики в п.2.1 раздела 2 «Краткое описание и применение учетной политики».

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

10. ОЦЕНКА НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не имеет 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.

12. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ

У Общества отсутствует иная 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.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревич-Управление» -
Управляющей организации ООО "СФО
РуСол 1" на основании договора о передаче
функций ЕИО №б/н от 13.06.2019 г.

[М.П.]

Дата: «17» февраля 2026 г.

Приложение 1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

Коды эмитента	
ИНН	7704490900
ОГРН	1197746318351

I. Состав связанных сторон
Общества с ограниченной
ответственностью " Специализированное
финансовое общество РуСол 1»"

3	1	1	2	2	0	2	5

N п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегияльного 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 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 Владелец I	1097799027985	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на долю участия данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	100	Нет
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Управление»	5147746079388	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	Нет	Нет
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-4»	1207700326789	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»	1207700385276	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность:

Лесная Л.В.

Директор ООО «Тревеч-Управление» - Управляющей
организации ООО "СФО РуСол 1" на основании договора о
передаче функций ЕИО №б/н от 13.06.2019 г.

[М.П.]

Дата:

«17» февраля_2026 г.