

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО «ИА Титан-3»

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3» (далее – «Общество»). Основной государственный регистрационный номер: 1167746831713.

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 ТИТАН-3 Общего собрания участников от 10 января 2019 г. Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация. С ООО «Тревич-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, генеральный директор Морозова Елена Михайловна.

3. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества являются члены ревизионной комиссии Общества. Членами ревизионной комиссии Общества избраны Помыткин Владимир Евгеньевич, Поцелуева Александра А.
4. Согласно Протоколу №01/01/2019/МА ТИТАН-3 Общего собрания участников от 10 января 2019 г. Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «Тревич-Учет» (Бухгалтерская организация). С Бухгалтерской организацией заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 10.01.2019 г.

Вознаграждение за услуги ООО «Интерком-Аудит» (аудитор) за аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год составляет 209 000,00 руб., в том числе налог на добавленную стоимость. За аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год в 2026 году выплачено вознаграждение в сумме 104 500,00 руб., подлежит выплате в 2026 году 104 500,00 руб.

Вознаграждение за аудит бухгалтерской отчетности за 2024 год составило 190 000,00 руб.

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 выполняло следующие виды хозяйственных операций:

- 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

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 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.

Создаваемые резервы

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:

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.

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.

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.

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 наличии 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.

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 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.

2.3. Учет дебиторской задолженности

Резерв по сомнительным долгам

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:

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.

ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

- a. 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.

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

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета. 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», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» 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»:

- по состоянию на 31.12.2024 г. раскрыта стоимость долгосрочной части финансовых вложений, закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных, заключенных с АО «Банк БЖФ» и АО «АТБ», срок погашения которых более 12 месяцев в размере 786 898 тыс. рублей:
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 354 мес.

Движение финансовых вложений за 2024 г.

(тыс. руб.)

Вид финансовых вложений	Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2023	Поступило	Выбыло (погашение)	Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024
Закладные (пул 1)	478 883	-	103 529	375 354
Закладные (пул 2)	478 391	-	66 847	411 544

- по состоянию на 31.12.2025 г. раскрыта стоимость долгосрочной части финансовых вложений, закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных, заключенных с АО «Банк БЖФ» и АО «АТБ», срок погашения которых более 12 месяцев в размере 643 492 тыс. рублей:
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 342 мес.

Движение финансовых вложений за 2025 г.

(тыс. руб.)

Вид финансовых вложений	Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024	Поступило	Выбыло (погашение)	Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2025
Закладные (пул 1)	375 354	-	67 177	308 177
Закладные (пул 2)	411 544	-	76 229	335 315

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 31.12.2024 г., 31.12.2025 г. не создавался.

Раздел II, Оборотные активы

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

По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на 31.12.2024 г. раскрыта сумма 9 290 тыс. рублей, в том числе:

Движение дебиторской задолженности за 2024 г в том числе:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- авансы, выданные поставщикам	1 348	5 311	5 327	1 332
- задолженность, состоящая из начисленных	5 060	116 217	117 168	4 109

процентов по правам (требованиям)				
Задолженности по закладным по договору Сервисного обслуживания № б/н от 24.09.2019 г.	305	148 045	148 291	59
Задолженности по закладным по договору Сервисного обслуживания № б/н от 21.12.2020 г.	4 803	131 548	132 561	3 790
Итого:	11 516	401 121	403 347	9 290

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта сумма 7 840 тыс. рублей, в том числе:

Движение дебиторской задолженности за 2025 г в том числе:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- авансы, выданные поставщикам	1 332	5 393	5 431	1 294
- задолженность, состоящая из начисленных процентов по правам (требованиям)	4 109	95 446	96 322	3 233
Задолженности по закладным по договору Сервисного обслуживания № б/н от 24.09.2019 г.	59	117 610	117 287	382
задолженности по закладным по договору Сервисного обслуживания № б/н от 21.12.2020 г.	3 790	122 946	123 805	2 931
Итого:	9 290	341 395	342 845	7 840

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, а также проведенной инвентаризации, просроченной дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2025 г.

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

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

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта стоимость финансовых вложений, закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных, заключенных с АО "Банк БЖФ" и АО "АТБ", срок погашения которых менее 12 месяцев в размере 75 922 тыс. рублей:
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение финансовых вложений за 2024 г.

(тыс. руб.)

Вид финансовых вложений	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2023	Поступило	Выбыло (погашение)	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024
Закладные (пул 1)	59 432	-	12 596	46 836
Закладные (пул 2)	31 562	-	2 476	29 086

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта стоимость финансовых вложений, закладных, приобретенных Обществом по Договорам купли-продажи закладных, заключенных с АО "Банк БЖФ" и АО "АТБ", срок погашения которых менее 12 месяцев в размере 73 626 тыс. рублей:
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение финансовых вложений за 2025 г.

(тыс. руб.)

Вид финансовых вложений	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024	Поступило	Выбыло, (погашение).	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2025
Закладные (пул 1)	46 836	-	3 063	43 773
Закладные (пул 2)	29 086	767	-	29 853

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 31.12.2024 г., 31.12.2025 г. не создавался.

Раздел III, Капитал и резервы

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

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2025 100% доли в уставном капитале принадлежат Фондам. 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.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

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

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

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта сумма в размере 744 564 тыс. рублей., которая включает в себя долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям класса А, Б1, Б2. Срок погашения облигаций А, Б1, Б2 – 28.07.2054 г. Ставка по облигациям А – 7,45 %/

Движение заемных средств за 2024 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020)	396 288	-	204 261	192 027
Облигации класса Б1 (ГРН № 4В02-02-00019-Л от 17.12.2020)	323 614	-	-	323 614
Облигации класса Б2 (ГРН № 4В02-03-00019-Л от 17.12.2020)	228 923	-	-	228 923

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта сумма в размере 592 888 тыс. рублей., которая включает в себя **долгосрчную часть основного долга по реализованным облигациям класса А, Б1, Б2.**

Движение заемных средств за 2025 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло, Погашение	
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020)	192 027	-	151 676	40 351
Облигации класса Б1 (ГРН № 4В02-02-00019-Л от 17.12.2020)	323 614	-	-	323 614
Облигации класса Б2 (ГРН № 4В02-03-00019-Л от 17.12.2020)	228 923	-	-	228 923

Раздел V, Краткосрочные Обязательства

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

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

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта сумма в размере 79 425 тыс. рублей.

Движение заемных средств за 2024 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило, / перевод в долгосрчную часть займов/ начисление	Выбыло, Погашение.	
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020), номинал	90 994	204 261	219 333	75 922
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020), купон	6 370	26 868	29 735	3 503
Облигации класса Б1 (ГРН № 4В02-02-00019-Л от 17.12.2020) , купон	-	51 574	51 574	-

Облигации класса Б2 (ГРН № 4В02-03-00019-Л от 17.12.2020) , купон	-	48 090	48 090	-
---	---	--------	--------	---

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта сумма в размере 75 105 тыс. рублей.

Движение заемных средств за 2025 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило, / перевод в долгосрочную часть займов/ начисление	Выбыло, Погашение.	
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020), номинал	75 922	151 676	153 972	73 626
Облигации класса А (ГРН № 4В02-01-00019-Л от 17.12.2020), купон	3 503	13 764	15 788	1 479
Облигации класса Б1 (ГРН № 4В02-02-00019-Л от 17.12.2020) , купон	-	55 202	55 202	-
Облигации класса Б2 (ГРН № 4В02-03-00019-Л от 17.12.2020) , купон	-	28 499	28 499	-

По состоянию на 31.12.2024, на 31.12.2025 облигации классов А, Б 1, Б 2 включены в 3 уровень листинга (с 17 декабря 2020 г.).

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

- по состоянию на **31.12.2024** г. раскрыта сумма в размере 2 461 тыс. рублей., которая включает в себя:

Движение кредиторской задолженности за 2024 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- задолженность в отношении поставщиков услуг	3 069	16 398	17 007	2 461

- по состоянию на **31.12.2025** г. раскрыта сумма в размере 2 320 тыс. рублей., которая включает в себя:

Движение кредиторской задолженности за 2025 г.

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- задолженность в отношении поставщиков услуг	2 461	15 096	15 237	2 320

По результатам проведенной инвентаризации на 31.12.2024 г и на 31.12.2025 г. не выявлено просроченной задолженности.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

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

- за 2024 год, 2025 год раскрыты суммы доходов:

(тыс. руб.)

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Проценты, начисленные по закладным	116 217	95 446
Проценты на остаток по залоговому счету	15 576	14 206
Итого:	131 793	109 652

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

- за 2024 год, 2025 год раскрыты суммы расходов:

(тыс. руб.)

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Проценты по облигационным займам	126 532	97 465

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

- за 2024 год, 2025 год раскрыты суммы доходов:

(тыс. руб.)

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Погашение закладных	162 764	144 033
Пени по закладным	167	222
Реализация закладных по Обратному выкупу	22 684	1 669
Расходы на услуги банка (возврат)	1	-
Госпошлина	-	6
Итого:	185 616	145 930

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

- за 2024 год, 2025 год раскрыты суммы расходов:

(тыс. руб.)

Строка 2351 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Погашение закладных	162 764	144 033

(тыс. руб.)

Строка 2352 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Расходы на бухгалтерское обслуживание	1 264	1 358
Расходы по управлению	1 376	1 287

(тыс. руб.)

Строка 2353 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Услуги Сервисного агента	6 390	5 449

(тыс. руб.)

Строка 2354 Отчета о финансовых результатах	2024 г.	2025 г.
Списание НДС	2 443	2 215
Услуги спец. Депозитария	798	752
Информационные услуги	51	51
Расходы на услуги банков	265	293
Услуги Маркет-мейкера	58	51
Услуги нотариуса	62	26
Реализация закладных по Обратному выкупу	22 684	1 669
Услуги аудитора	151	165
Услуги Биржи	267	268
Услуги по обслуживанию сайта	53	53
Услуги Резервного Сервисного агента	222	218
Услуги страхования	487	414

Услуги хостинга	4	4
Услуги представителей облигаций	360	360
Услуги по обслуживанию выпуска облигаций	24	24
Услуги Расчетного агента	1 200	1 200
Услуги рейтингового агентства	1 189	1 200
Итого:	30 318	8 963

3.12. По строке **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.

4. 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, величина постоянного налогового дохода за 2024 составила (2 247) тыс. рублей и за 2025 года составили (743) тыс. рублей.

5. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

5.1. По строке **4119** «Прочие поступления»:

- за 2024 год, 2025 год раскрыты:

(тыс. руб.)

Строка 4119 Отчета о движении денежных средств	2024 г.	2025 г.
Проценты к получению банковские	15 576	14 206
Госпошлина	-	6

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

- за 2024 год, 2025 год раскрыты:

(тыс. руб.)

Строка 4129 Отчета о движении денежных средств	2024 г.	2025 г.
Расходы на оплату услуг в части НДС	2 542	811

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

За период за 2024 Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2024 год (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2024г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги управления	1 648	0 Кредиторская 196 Дебиторская	нет	Нет

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

За период за 2025 Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2025 год (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2025г. (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги управления	1 536	0 Кредиторская 176 Дебиторская	нет	Нет

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

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. 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.

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия по состоянию на 31 декабря 2024 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 587 176 тыс. рублей. Залоговое обеспечение на 31.12.2024 г. в составе залогов основного долга и начисленных на отчетную дату процентов, остаткам по залоговым счетам составляет 918 336 тыс. руб.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия по состоянию на 31 декабря 2025 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 291 158 тыс. рублей.

Залоговое обеспечение на 31.12.2025 г. в составе закладных основного долга и начисленных на отчетную дату процентов, остаткам по залоговым счетам составляет 769 562 тыс. руб.

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

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 31.12.2024 г. полученное обеспечение составляет 2 313 552 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 31.12.2025 г. полученное обеспечение составляет 2 021 968 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.

9. 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 2025 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации.

Ухудшение на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказали влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

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

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий приведенных финансовых рисков, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Оценки и суждения руководства

Суждения и оценки, осуществленные руководством Общества в процессе применения учетной политики, соответствуют суждениям, описанным в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. При оценке финансовых вложений учтено в том числе влияние геополитической ситуации. Для оценки ожидаемых убытков, связанных с невозвратом дебиторской задолженности, от финансовых вложений, в текущих экономических условиях Общество постоянно отслеживает изменения внешних условий и макроэкономических показателей для оперативного реагирования на эти изменения. С учетом непредсказуемости событий, связанных с геополитической ситуацией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

10. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ.

Общество не имеет планов 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.

- Размер чистых активов на 31.12.2023г. составляет 181 018 тыс. рублей,
- Размер чистых активов на 31.12.2024г. составляет 169 783 тыс. рублей,
- Размер чистых активов на 31.12.2025г. составляет 166 810 тыс. рублей.

11. Информация по сегментам

Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность: Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включённым в другие группировки (ОКВЭД 64.99), поступления по правам (требованиям) составляет 100 % от всех поступлений по финансовым вложениям. В связи с этим Общество осуществляет деятельность по управлению ценными бумагами, не разделяя формируемые доходы и расходы от хозяйственно-экономической деятельности по направлениям бизнеса. На основании вышесказанного Общество не представляет информацию по операционным сегментам согласно ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», считая, что экономическая деятельность осуществляется в рамках одного отчетного сегмента.

Географический сегмент

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

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревич-Управление» - Управляющей организации Общества

[М.П.] на основании договора о передаче функций ЕИО № 6/н от 10.01.2019г.

Дата: «27» марта 2026 г.

Подпись:



Приложение №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

Коды эмитента	
ИНН	7704370755
ОГРН	1167746831713

Состав связанных сторон ООО «Ипотечный агент Титан-3»

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. 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 «Платформа 1» (далее ФОНД)	1097799006799	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на долю участия данного юридического лица. Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	99	Нет
2.	Закрытое акционерное общество «Мультиориентаторный ипотечный агент 1» (контролируется ФОНДОМ)	1147746026823	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
3.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ» (контролируется ФОНДОМ)	1147746088962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

4.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	1147746480551	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч-Управление»	5147746079388	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная П.В.

Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление» - Управляющей

организации Общества

на основании договора о передаче функций ЕИО №
6/н от 10.01.2019г.

Дата: «27» марта 2026 г.

Подпись:

