

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
за 2024г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» (далее – «Общество» или ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2», «Ипотечный агент») зарегистрировано в Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 27.08.2014 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746970250, код ОКПО 18287522. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704872635/770401001). Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Федеральный Закон «Об ипотечных ценных бумагах»). В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Протокола Учредительного собрания № 02/01/2022/МА АНМЛ 2014-2 от 09.09.2022 года, собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Тревеч-Управление» (Управляющая организация) по договору б/н от 10.09.2022г.

Членом исполнительного и контрольного органа Управляющей организации является директор Лесная Луиза Владимировна.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Протокола Учредительного собрания Общества № 02/01/2022/МА АНМЛ 2014-2 от 09.09.2022 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «Тревеч-Учет» (Бухгалтерская организация) по договору б/н от 10.09.2022г.

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» относятся стороны, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям.

Общим решением собрания акционеров, протокол № 01/02/2024/МА АНМЛ 2014-2 от 22.05.2024г., решено утвердить ООО «Интерком-Аудит» аудитором Общества.

Размер вознаграждения по договору на аудит бухгалтерской отчетности за 2024 год составил 180 000 (Сто восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС (20%) в сумме 30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек. Других договоров в 2024 году Общество с ООО «Интерком-Аудит» не заключало.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Орехова Елена Петровна, действующий на основании протокола № 01/02/2024/МА АНМЛ 2014-2 от 22.05.2024г

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля закладных;
- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием (в настоящее время размещено 4 выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

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

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав долгосрочных финансовых вложений и принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «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 Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной, 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.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладной 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 аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества. Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости в составе заемных средств. Причитающиеся к оплате на конец отчетного периода проценты учитываются в составе краткосрочной кредиторской задолженности.

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.

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

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

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

1) 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.

2) Резерв под обесценение финансовых вложений

По состоянию на **31 декабря 2023** года общий объем портфеля закладных Общества составляет 3 704 штуки, из них 44 закладные (ООД 33 031 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

По состоянию на **31 декабря 2024** года общий объем портфеля закладных Общества составляет 3 111 штуки, из них 20 закладных (ООД 13 514 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

В результате анализа финансовых вложений были проанализированы ответы, полученные от Сервисного агента, так как в соответствии со спецификой деятельности Ипотечного агента, а также на основании Договора об оказании услуг по обслуживанию закладных б/н от 28.10.2014г. и выданных доверенностей, все функции по контролю, обслуживанию и взаимодействию с заемщиками по закладным, (в т.ч. по закладным в процессе обращения взыскания) переданы Сервисному агенту. На основании полученной информации можно сделать вывод о том, что Сервисным агентом ведется непрерывная работа по взысканию просроченной задолженности.

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

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

- направить в адрес Сервисного агента требование об обратном выкупе дефолтных закладных;
- 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.

В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02 и, так как договором сервисного обслуживания предусмотрено право выкупа дефолтных закладных и в связи со сложившейся практикой ежемесячного выкупа закладных по договорам обратного выкупа, ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» направило в адрес Сервисного агента требование о выкупе дефолтных закладных.

По состоянию на **31 декабря 2022** года сумма резерва под обесценение финансовых вложений составляет 1 147 тыс. рублей.

В связи с вышеизложенным было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на **31 декабря 2023** года, **31 декабря 2024** года.

3) Резерв по сомнительным долгам

Согласно п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа была выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладным. Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по состоянию на **31 декабря 2022** года в размере 160 тыс. рублей

В результате анализа была выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладным, планируемая к обратному выкупу в 1 квартале 2024 года. Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на **31 декабря 2023** года так как кредиты (закладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В результате анализа была выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладным, планируемая к обратному выкупу в 1 квартале 2025 года. Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на **31 декабря 2024** года так как кредиты (закладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

Информация по сегментам

Операционный сегмент

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

Географический сегмент

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

3. ПОРЯДОК БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ЗАКЛАДНЫХ

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 9, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Раздел I. Внеоборотные активы

4.1. По строке 1170 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на **31 декабря 2022 г.** по строке 1170 отражена стоимость долговых ценных бумаг (закладных) в размере 2 659 348 тыс. рублей.

Сумма в размере 352 219 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240.

Движение по финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2021	Поступило закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2022
3 829 546	0	816 832	3 012 714

По закладной заемщика, признанного банкротом Обществом, было принято решение о создании резерва под обесценения финансовых вложений состоящего из задолженности по основному долгу в размере 1 147 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2022 г.

- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** по строке 1170 отражена стоимость долговых ценных бумаг (закладных) в размере 2 039 072 тыс. рублей.

Сумма в размере 288 112 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240.

Движение по финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2022	Поступило закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2023
3 012 714	0	685 530	2 327 184

- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** по строке 1170 отражена стоимость долговых ценных бумаг (закладных) в размере 1 591 573 тыс. рублей.

Сумма в размере 251 894 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240.

Движение по финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2023	Поступило закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2024
2 327 184	0	483 717	1 843 467

Раздел II. Оборотные активы

4.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. отражена сумма в размере 49 330 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч -Управление»	202
ООО «Тревеч -Управление»	137
ООО «Тревеч – Учет»	405
АО «Интерфакс»	4
ОАО «ИнфоТеКС Интернет Траст»	7
ООО «Интерфакс – ЦРКИ»	17
Начисленные пени к получению	76
Начисленные проценты к получению	42 391
Задолженность сервисного агента	6 251
Итого	49 490

В результате анализа дебиторской задолженности Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по закладной заемщика, признанного банкротом по состоянию на 31 декабря 2022 года в размере 160 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. отражена сумма в размере 38 319 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч -Управление»	203
ООО «Тревеч - Учет»	405
АО «Интерфакс»	4
АО «НРК»	2
Начисленные пени к получению	112
Начисленные проценты к получению	33 297
Задолженность сервисного агента	4 296
Итого	38 319

В результате анализа дебиторской задолженности Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2023 года.

- по состоянию на 31 декабря 2024 г. отражена сумма в размере 29 472 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч -Управление»	203
ООО «Тревеч - Учет»	405
АО «Интерфакс»	4
АО «Региональный Сетевой Информационный Центр»	1

Начисленные пени к получению	1 538
Начисленные проценты к получению	71
Задолженность сервисного агента	27 250
Итого	29 472

В результате анализа дебиторской задолженности Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2024 года.

4.3. По строке 1240 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на **31 декабря 2022 г.** отражена сумма в размере 352 219 тыс. рублей, которая включает в себя планируемую сумму погашения по закладным в 2023 г. на основании письма Сервисного агента.

- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** отражена сумма в размере 288 112 тыс. рублей, которая включает в себя планируемую сумму погашения по закладным в 2024 г. на основании письма Сервисного агента.

- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** отражена сумма в размере 251 894 тыс. рублей, которая включает в себя планируемую сумму погашения по закладным в 2025 г. на основании письма Сервисного агента.

Расчет планового объема поступлений по оплате основного долга осуществляется на основании плановых графиков по закладным, включенным в ипотечное покрытие, при этом не учитывается возможность досрочного погашения, выкупа закладных и иных факторов, влияющих на фактическое поступление денежных средств на счета Эмитента.

4.4. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства:

- по состоянию на 31 декабря 2022 года отражены денежные средства в размере 203 205 тыс. рублей.

2022г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	203 205
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	203 205

- по состоянию на 31 декабря 2023 года отражены денежные средства в размере 166 252 тыс. рублей.

2023г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	166 252
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	166 252

- по состоянию на 31 декабря 2024 года отражены денежные средства в размере 140 846 тыс. рублей.

2024г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	140 846
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	140 846

Раздел III. Капитал и резервы

4.5. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества:

- по состоянию на **31 декабря 2022 г.** Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

Акционеры Общества до 04.02.2024 года:

Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I), фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов

ОГРН (регистрационный номер) 60959843

Адрес места нахождения и фактический адрес: Схипол Бульвар 231, Башня В 5-й этаж, 1118ВН, Схипол, Амстердам, Нидерланды

Размер доли в уставном капитале 50% обыкновенных акций.

Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II), фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов

ОГРН (регистрационный номер) 60960051

Адрес места нахождения и фактический адрес: Схипол Бульвар 231, Башня В 5-й этаж, 1118ВН, Схипол, Амстердам, Нидерланды

Размер доли в уставном капитале 50% обыкновенных акций.

Количество обыкновенных акций за отчетный период не менялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 100 (Сто) штук.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества имеют следующие права:

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах;
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право оказать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента и иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

С 05.02.2024 года согласно Договора дарения акций от 29.12.2023г. Акционер Общества:

Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1».

Размер доли в уставном капитале 100 % обыкновенных акций.

Количество обыкновенных акций за отчетный период не менялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 100 (Сто) штук.

Акционер - владелец обыкновенных акций Общества имеет следующие права:

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах;
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право оказать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента и иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

4.6. По строке **1360** «Резервный капитал»:

- по состоянию на **31 декабря 2022 г.** отражен Резервный капитал Общества, который составляет 1 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** отражен Резервный капитал Общества, который составляет 1 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** отражен Резервный капитал Общества, который составляет 1 тыс. рублей.

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

- по состоянию на **31 декабря 2022 г.** отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 528 981 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 452 857 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 398 728 тыс. рублей.

Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

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

- по состоянию на **31 декабря 2022 г.** отражена сумма 1 889 771 тыс. рублей, которая включает сумму основного долга по реализованным облигациям.

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2022	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	186,56	1 204 991	13.06.2047
Класс Б № 4-01-82888-Н	684 780	1 000	684 780	13.06.2047

- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** отражена сумма 1 523 416 тыс. рублей, которая включает сумму основного долга по реализованным облигациям.

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2023	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	129,84	838 636	13.06.2047
Класс Б № 4-01-82888-Н	684 780	1 000	684 780	13.06.2047

- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** отражена сумма 1 199 175 тыс. рублей, которая включает сумму основного долга по реализованным облигациям.

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2024	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	79,64	514 395	13.06.2047
Класс Б № 4-01-82888-Н	684 780	1 000	684 780	13.06.2047

Раздел V. Краткосрочные Обязательства

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

- по состоянию на **31 декабря 2022 г.** отражена сумма 842 641 тыс. рублей, которая включает сумму процентов по облигационным займам в размере 10 528 тыс. рублей.

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Ставка, %	НКД на 1 облигацию	НКД на 31.12.2022, тыс. руб.	Срок выплаты НКД
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	10,5	1.63	10 528	13.03.2023
Класс Б № 4-01-82888-Н	684 780	-	-	-	13.03.2023

сумму основного долга по реализованным облигациям в размере 832 113 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2022	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	128.83	832 113	31.12.2023

- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** отражена сумма 553 342 тыс. рублей, которая включает сумму процентов по облигационным займам в размере 7 169 тыс. рублей.

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Ставка, %	НКД на 1 облигацию	НКД на 31.12.2023, тыс. руб.	Срок выплаты НКД
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	10,5	1.11	7 169	13.03.2024
Класс Б № 4-01-82888-Н	684 780	-	-	-	13.03.2024

сумму основного долга по реализованным облигациям в размере 546 173 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2023	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	84.56	546 173	31.12.2024

- по состоянию на **31 декабря 2024** г. отражена сумма 414 216 тыс. рублей, которая включает сумму процентов по облигационным займам в размере 4 780 тыс. рублей.

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Ставка, %	НКД на 1 облигацию	НКД на 31.12.2024, тыс. руб.	Срок выплаты НКД
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	10,5	0,74	4 780	13.03.2025
Класс Б № 4-01-82888-Н	684 780	-	-	-	13.03.2025

сумму основного долга по реализованным облигациям в размере 409 436 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2024	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс АЗ № 4-04-82888-Н	6 459 000	63,39	409 436	31.12.2025

Расчет планового погашения облигаций производится на основе смоделированных показателей о прогнозных поступлениях денежных средств в адрес Эмитента, в том числе при расчете используется сценарий принятия Эмитентом решения о полном досрочном погашении Облигаций. Для осуществления погашения используются средства, полученные за счет продажи залладных. В каждом периоде осуществляется ежеквартальная актуализация модели за счет сопоставления фактических данных и прогнозных значений, в результате плановый срок погашения облигаций может быть увеличен.

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

- по состоянию на **31 декабря 2022** г. отражена сумма в размере 2 698 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АО «ДОМ.РФ»	1 903
ООО «Тревеч-Управление»	14
ООО «Тревеч-Учет»	3
Банк ГПБ АО	764
НКО АО НРД	4
Задолженность по прочим операциям	10
Итого	2 698

- по состоянию на **31 декабря 2023** г. отражена сумма в размере 2 129 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АО «ДОМ.РФ»	1 481
ООО «Тревеч-Управление»	40
ООО «Тревеч-Учет»	1
Банк ГПБ АО	593
НКО АО НРД	4
Задолженность по прочим операциям	10
Итого	2 129

- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** отражена сумма в размере **1 655 тыс. рублей**, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АО «ДОМ.РФ»	1 169
ООО «Тревеч-Управление»	1
ООО «Тревеч-Учет»	1
Банк ГПБ АО	468
НКО АО НРД	4
ООО «НРК»	2
Задолженность по прочим операциям	10
Итого	1 655

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

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

- за **2023** год отражена сумма доходов в размере **300 313 тыс. рублей**, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в размере **300 313 тыс. рублей**
- за **2024** год отражена сумма доходов в размере **234 666 тыс. рублей**, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в размере **234 666 тыс. рублей**

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

- за **2023** год отражена сумма расходов в размере **346 409 тыс. рублей**, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов по облигационным займам.
- за **2024** год отражена сумма расходов в размере **263 630 тыс. рублей**, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов по облигационным займам.

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

- за **2023** год отражены суммы доходов в размере **689 032 тыс. рублей**, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2023 году в размере **653 480 тыс. руб.**, возврат госпошлины **17 тыс. рублей**, а также сумма прочих доходов в размере **35 535 тыс. рублей**, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Обратный выкуп закладных	31 756
Начисленные пени (неустойки) к уплате	2 354
Курсовые разницы	118
Резервы по сомнительным долгам	160
Резервы под обесценение финансовых вложений	1 147
Итого	35 535

- за **2024** год отражены суммы доходов в размере **485 711 тыс. рублей**, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2024 году в размере **461 533 тыс. руб.**, возврат госпошлины **152 тыс. рублей**, а также сумма прочих доходов в размере **24 026 тыс. рублей**, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
--------------	--------------------

Обратный выкуп закладных	21 949
Курсовые разницы	164
Начисленные пени (неустойки) к уплате	1 913
Итого	24 026

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

- за **2023** год отражены суммы расходов в размере 719 060 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2023 году в размере 653 480 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 371 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 391
Расходы на услуги по управлению	980

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 19 737 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги по обслуживанию портфеля закладных, из госпошлины в размере 953 тыс. рублей, из прочих расходов в размере 42 519 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Выполнение функций счетной комиссии	40
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг (Обратный выкуп) ОД	31 755
Изготовление сертификата ЭП	18
Курсовые разницы	118
НДС по услугам	678
Неисключительные права использования аккаунта СБИС	21
Оказание консультационных информационных услуг	184
Раскрытие информации в ленте новостей	29
Расходы на услуги банков	42
Регистрация домена МААНМЛ2014-2.RU	1
Списание долга в рамках 377-ФЗ от 7 октября 2022 года	360
Услуги аудита бухгалтерской отчетности	205
Услуги биржи	121
Услуги нотариуса	8
Услуги по приему реестра по договору	36
Услуги по размещению	4
Услуги расчетного агента	983
Услуги спецдепозитария	7 868
Услуги эмиссионного счета	48

- за **2024** год отражены суммы расходов в размере 510 876 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2024 году в размере 461 533 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 156 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 354
Расходы на услуги по управлению	802

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 15 467 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги по обслуживанию портфеля закладных, из госпошлины в размере 815 тыс. рублей, из прочих расходов в размере 30 905 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг (Обратный выкуп) ОД	21 949
Изготовление сертификата ЭП	5
Курсовые разницы	164
НДС по услугам	624
Неисключительные права использования аккаунта СБИС	20
Раскрытие информации в ленте новостей	19
Расходы на услуги банков	40
Списание долга в рамках 377-ФЗ от 7 октября 2022 года	248
Услуги аудита бухгалтерской отчетности	180
Услуги биржи	110
Услуги нотариуса	41
Услуги по приему реестра по договору	40
Услуги по размещению	9
Услуги расчетного агента	983
Услуги спецдепозитария	6 396
Услуги эмиссионного счета	47
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	30

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

- за **2023** год показан убыток в сумме (76 124) тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

- за **2024** год показан убыток в сумме (54 129) тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки по секьюритизации ипотечных активов.

Согласно уставу ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по закладным. Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Таким образом, ведение коммерческой деятельности с целью получения максимальной прибыли не является целью Общества и противоречит Федеральному закону № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Исходя из эмиссионной документации: все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Убыток за 2024 год в бухгалтерском учете образовался в связи с временной разницей между датой формирования отчетности по РСБУ и датой отчета Расчетного агента, т.к. купонный и расчетный периоды не совпадают с датой отчетности.

Следовательно, наличие убытка в бухгалтерском учете не является показателем снижения способности Общества продолжать деятельность, предусмотренную Уставом и эмиссионной документацией.

4.16. По строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»:

- за **2023** год показан убыток в сумме (76 124) тыс. рублей.

По строке 2900 Базовая прибыль (убыток) на акцию составляет (761) тыс. руб., которая считается как деление суммы строки **2500** на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

- за **2024** год показан убыток в сумме (54 129) тыс. рублей.

По строке 2900 Базовая прибыль (убыток) на акцию составляет (541) тыс. руб., которая считается как деление суммы строки **2500** на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости. В связи с этим показатель разводненной прибыли на акцию не приводится.

5. ПБУ 18/02

- Общество получило в **2023** году убыток по данным бухгалтерского учета в размере (76 124) тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю.

- Общество получило в **2024** году убыток по данным бухгалтерского учета в размере (54 129) тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю.

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

6. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

По строке **4129** «Прочие платежи»:

- за **2023** год в размере 4 019 тыс. рублей отражены суммы: уплаченного НДС в размере 4 019 тыс. рублей.

- за **2024** год в размере 3 291 тыс. рублей отражены суммы: уплаченного НДС в размере 3 291 тыс. рублей.

По строке **4219** «Прочие поступления»:

- за **2023** год отражена сумма поступивших госпошлин в размере 18 тыс. рублей.

- за **2024** год отражена сумма поступивших госпошлин в размере 152 тыс. рублей.

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются стороны в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

Информация о бенефициарах акционеров данных юридических лиц не приводится, принимая во внимание, что 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. 118 Гражданского кодекса России.

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон по состоянию на:

31.12.2023 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	202
ООО «Тревеч-Учет»	405
Итого	607

31.12.2024 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	203
ООО «Тревеч-Учет»	405
Итого	608

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон по состоянию на:

31.12.2023 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Учет»	1
ООО «Тревеч-Управление»	40
Итого	41

31.12.2024 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Учет»	1
ООО «Тревеч-Управление»	1
Итого	2

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за **2023** год, составила 2 371 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2024 год, составила 2 156 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2352 «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

С 05.02.2024 г. Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1» которому принадлежит 100 % уставного капитала Общества. До 04.02.2024 г. Общество контролировалось Фондом ШТИХТИНГ АИЖК I, которому принадлежало 50 % уставного капитала Общества и Фондом ШТИХТИНГ АИЖК II, которому принадлежало 50 % уставного капитала Общества,

В 2023 году Общество проводило операции со следующими сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2023 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2023 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2023 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 391	405 дебиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги		35 кредиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	980	202 дебиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги		40 кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2023 году Общество не осуществляло.

В 2024 году Общество проводило операции со следующими сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2024 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2024 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2024 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 354	405 дебиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги		1 кредиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	802	203 дебиторская	1	нет	нет
У ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги		1 кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2024 году Общество не осуществляло.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащим Обществу закладными, Обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества с рыночной стоимостью по результатам оценки независимыми оценщиками.

На **31 декабря 2023** года размер имущества составляет 8 023 986 тыс. рублей.

На **31 декабря 2024** года размер имущества составляет 6 753 187 тыс. рублей.

Данное залоговое имущество учитывается за балансом общества и не подлежит переоценке по правилам РСБУ.

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

Согласно Справкам о размере ипотечного покрытия на **31 декабря 2023** года размер ипотечного покрытия Общества составляет 2 877 120 тыс. рублей.

Согласно Справкам о размере ипотечного покрытия на **31 декабря 2024** года размер ипотечного покрытия Общества составляет 2 248 349 тыс. рублей.

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.

11. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

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

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов. Кроме того, предмет ипотеки находится в залоге у Общества.

Страновые и региональные риски

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

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

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

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

Финансовые и рыночные риски.

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

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

Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных залоговыми активами.

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 2024 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 2024 год. При оценке финансовых вложений учтено, в том числе, влияние геополитической ситуации, последствий пандемии. Для оценки ожидаемых убытков, связанных с невозвратом дебиторской задолженности, от финансовых вложений, в текущих экономических условиях Общество постоянно отслеживает изменения внешних условий и макроэкономических показателей для оперативного реагирования на эти изменения. С учетом непредсказуемости событий, связанных с геополитической ситуацией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

12. ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОТСУТСТВИЕ НАМЕРЕНИЙ ПО ЕЕ ПРЕКРАЩЕНИЮ

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в способности Общества осуществлять свою деятельность непрерывно. ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

13. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В течение года, следующего за отчетным, возможно дополнительное частичное погашение номинальной стоимости облигаций, оценка которого не может быть произведена на дату подписания отчетности.

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.

14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Государственная помощь в 2023, 2024 годах не привлекалась.

15. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

У Общества условные обязательства, условные активы, в том числе по судебным делам, в отчетном периоде, на отчетную дату отсутствуют.

Подпись:

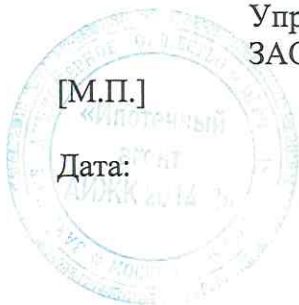
Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор
ООО «Тревеч-Управление» -
Управляющей организации
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»

[М.П.]

Дата:

« 03 » марта 2025 г.



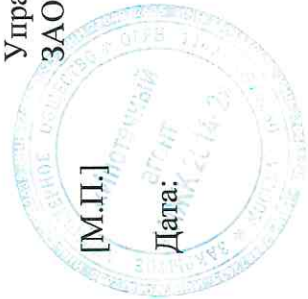
СПИСОК СВЯЗАННЫХ СТОРОН

I. Состав связанных сторон на 3 1 1 2 2 0 2 4

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного о лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного о лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»	5147746079388	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	10 сентября 2022 г.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	1117799015971	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	100%	100%
3.	Молговский Дмитрий Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	Нет	Нет
4.	Фонд инфраструктурных проектов 5	1157700003647	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	Нет	Нет
5.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	1097799028030	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	Нет	Нет
6.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов 3	1207700387674	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	Нет	Нет
7.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 2»	1197700009242	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	Нет	Нет
8.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов 2	1207700315020	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ГФБ 1"	1157700010896	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	Нет	Нет

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор
ООО «Греч-Управление» -
Управляющей организации
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»



[И.П.]

Дата: « 03 » марта 2025 г.