

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах**  
**за 2025г.**

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» (далее – «Общество» или ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2», «Ипотечный агент») (Основной государственный регистрационный номер – 1147746970250, код ОКПО 18287522. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704872635/ КПП 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 «Тревич-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 «Тревич-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».

Вознаграждение за услуги ООО «Интерком-Аудит» (аудитор) за аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год составляет 210 741,67 руб., в том числе налог на добавленную стоимость.

Вознаграждение за аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год в 2026 году выплачено в сумме 104 500,00 руб., подлежит выплате 106 241,67 руб.

Вознаграждение за аудит бухгалтерской отчетности за 2024 год составило 180 000,00 руб., в том числе налог на добавленную стоимость.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Орехова Елена Петровна, действующий на основании протокола № 01/01/2025/МА АНМЛ 2014-2 от 27.06.2025г

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 отчетном периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- 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 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.

### **Резервы предстоящих расходов и платежей**

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

### **Резерв под обесценение финансовых вложений**

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.

По состоянию на **31 декабря 2025 года** общий объем портфеля закладных Общества составляет 2 628 штук, из них 16 закладных (ООД 10 988 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

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.

В связи с вышеизложенным принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию **на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2025 года.**

## *2.2. Учет заемных средств.*

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.

### *2.3 Учет дебиторской задолженности.*

#### **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.

## **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ 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 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 декабря 2024 г.** отражена стоимость долговых ценных бумаг (закладных), приобретенных Обществом у АО «Дом.РФ» по договору купли-продажи закладных. Приобретенные закладные к заемщикам.  
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 258 мес.

Движение по финансовым вложениям за 2024 г:

(тыс. руб.)

Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2023	Поступило (тыс. руб.)	Выбыло (тыс. руб.)	Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024
2 039 072	0	447 499	1 591 573

- по состоянию на **31 декабря 2025 г.** отражена стоимость долговых ценных бумаг (закладных), приобретенных Обществом у АО «Дом.РФ» по договору купли-продажи закладных. Приобретенные закладные к заемщикам.  
Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 12 мес. до 258 мес.

Движение по финансовым вложениям за 2025 г.:

(тыс. руб.)

Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024	Поступило (тыс. руб.)	Выбыло (тыс. руб.)	Остаток долгосрочной части финансовых вложений на 31.12.2025
1 591 573	0	351 902	1 239 671

## **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»:

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	614	3 867	3 869	612
Расчеты по процентам	33 297	234 666	240 713	27 250
Расчеты по штрафам и пени	112	1 914	1 954	72
Задолженность по расчетам по закладным с сервисным агентом	4 296	726 176	728 934	1 538

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	612	3 903	3 875	640
Расчеты по процентам	27 250	185 507	191 157	21 600
Расчеты по штрафам и пени	72	1 168	1 182	57
Задолженность по расчетам по закладным с сервисным агентом	1 538	574 785	574 763	1 560

В результате анализа выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладным, планируемая к обратному выкупу в 1 квартале 2025 года. Обществом 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.

В результате анализа выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладным, планируемая к обратному выкупу в 1 квартале 2026 года. Обществом принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на **31 декабря 2025** года, так как кредиты (закладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

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 декабря 2024 г.** отражена планируемая сумма погашения по закладным в 2025 г. на основании письма Сервисного агента, приобретенных Обществом у АО «Дом.РФ» по договору купли-продажи закладных. Приобретённые закладные к заемщикам. Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение по финансовым вложениям за 2024 г:

(тыс. руб.)

Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2023	Поступило	Выбыло	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024
288 112	0	36 218	251 894

- по состоянию на **31 декабря 2025 г.** отражена планируемая сумма погашения по закладным в 2026 г. на основании письма Сервисного агента, приобретенных Обществом у АО «Дом.РФ» по договору купли-продажи закладных. Приобретённые закладные к заемщикам. Ожидаемый срок погашения (мес.) – от 2 мес. до 12 мес.

Движение по финансовым вложениям за 2025 г:

(тыс. руб.)

Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2024	Поступило	Выбыло	Остаток краткосрочной части финансовых вложений на 31.12.2025
251 894	0	31 650	220 244

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.

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

- по состоянию на 31 декабря 2024 года:

(тыс. руб.)

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

- по состоянию на 31 декабря 2025 года:

(тыс. руб.)

<b>2025г.</b>	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	121 568
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500</b>	<b>121 568</b>

### **Раздел III. Капитал и резервы**

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

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2025 Уставный капитал Общества 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.

Размер чистых активов на 31.12.2023г. составляет 452 868 тыс. рублей,

Размер чистых активов на 31.12.2024г. составляет 398 739 тыс. рублей,

Размер чистых активов на 31.12.2025г. составляет 360 342 тыс. рублей.

#### **Раздел IV. Долгосрочные Обязательства**

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

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

- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** отражена сумма основного долга по реализованным облигациям.

<b>Вид облигационного займа</b>	<b>Количество облигаций, шт</b>	<b>Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2024</b>	<b>Общая стоимость облигаций, тыс. руб.</b>	<b>Срок погашения</b>
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015	6 459 000	79,64	514 395	13.06.2047
Класс Б № 4-01-82888-Н от 25.12.2014	684 780	1 000	684 780	13.06.2047

Движение заемных средств за 2024 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015 основной долг	838 636	-	324 241	514 395
Класс Б № 4-01-82888-Н от 25.12.2014 основной долг	684 780	-	-	684 780

- по состоянию на **31 декабря 2025 г.** отражена сумма основного долга по реализованным облигациям.

<b>Вид облигационного займа</b>	<b>Количество облигаций, шт</b>	<b>Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2025</b>	<b>Общая стоимость облигаций, тыс. руб.</b>	<b>Срок погашения</b>
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015	6 459 000	24,75	159 839	13.06.2047
Класс Б № 4-01-82888-Н от 25.12.2014	684 780	1 000	684 780	13.06.2047

Движение заемных средств за 2025 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015 основной долг	514 395	-	354 556	159 839

Класс Б № 4-01-82888-Н от 25.12.2014 основной долг	684 780	-	-	684 780
--	---------	---	---	---------

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2025 облигации включены в третий уровень листинга.

## **Раздел V. Краткосрочные Обязательства**

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

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

- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** отражена:
- сумма процентов по облигационным займам:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Ставка, %	НКД на 1 облигацию	НКД на 31.12.2024, тыс. руб.	Срок выплаты НКД
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015	6 459 000	10,5	0,74	4 780	13.03.2025
Класс Б № 4-01-82888-Н от 25.12.2014	684 780	-	-	-	13.03.2025

- сумма 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 А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015	6 459 000	63,39	409 436	31.12.2025

Движение заемных средств за 2024 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015 основной долг	546 173	-	136 737	409 436
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015 проценты	7 169	124 400	126 790	4 780
Класс Б № 4-01-82888-Н от 25.12.2014 проценты	-	139 229	139 229	-

- по состоянию на **31 декабря 2025 г.** отражена:
- сумма процентов по облигационным займам:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Ставка, %	НКД на 1 облигацию	НКД на 31.12.2025, тыс. руб.	Срок выплаты НКД
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015	6 459 000	10,5	0,05	2 907	13.03.2026
Класс Б № 4-01-82888-Н от 25.12.2014	684 780	-	-	-	13.03.2026

- сумма основного долга по реализованным облигациям:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2025	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015	6 459 000	61,31	396 023	31.12.2026

Движение заемных средств за 2025 г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015 основной долг	409 436	-	13 413	396 023
Класс А3 № 4-04-82888-Н от 15.01.2015 проценты	4 780	80 092	81 965	2 907
Класс Б № 4-01-82888-Н от 25.12.2014 проценты	-	118 768	118 768	-

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.

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

- по состоянию на **31 декабря 2024 г.** отражена задолженность:

Движение кредиторской задолженности за 2024 г.:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- задолженность в отношении поставщиков услуг	2 119	26 266	26 740	1 645
- Задолженность по прочим операциям	10	-	-	10

- по состоянию на **31 декабря 2025 г.** отражена задолженность:

Движение кредиторской задолженности за 2025 г.:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Поступило	Выбыло	
- задолженность в отношении поставщиков услуг	1 645	21 951	22 157	1 439
- Задолженность по прочим операциям	10	-	-	10

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

**Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:**

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

- за **2024** год отражена сумма начисленного процентного дохода по закладным в размере 234 666 тыс. руб.

- за **2025** год отражена сумма начисленного процентного дохода по закладным в размере 185 507 тыс. руб.

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

- за **2024** год отражена сумма расходов в размере 263 630 тыс. руб., возникших в результате начисления процентов по облигационным займам.

- за **2025** год отражена сумма расходов в размере 198 860 тыс. руб., возникших в результате начисления процентов по облигационным займам.

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

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

(тыс. руб.)

<b>в том числе:</b>	<b>Сумма</b>
Обратный выкуп закладных	21 949
Курсовые разницы	164
Начисленные пени (неустойки) к уплате	1 913
<b>Итого</b>	<b>24 026</b>

- за **2025** год отражены суммы доходов в размере 382 378 тыс. руб., которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2025 году в размере 360 077 тыс. руб., возврат госпошлины 128 тыс. рублей, а также сумма доходов, которая состоит из:

(тыс. руб.)

<b>в том числе:</b>	<b>Сумма</b>
Обратный выкуп закладных	20 879
Начисленные пени (неустойки) к уплате	1 168

Курсовые разницы	126
<b>Итого</b>	<b>22 173</b>

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

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

(тыс. руб.)

<b>в том числе:</b>	<b>Сумма</b>
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 354
Расходы на услуги по управлению	802

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

(тыс. руб.)

Наименование вида расходов	Сумма
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

- за **2025** год отражены суммы расходов в размере 407 422 тыс. руб., в том числе от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2025 году в размере 360 077 тыс. руб., расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 174 тыс. руб.:

(тыс. руб.)

<b>в том числе:</b>	<b>Сумма</b>
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 444
Расходы на услуги по управлению	730

расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 12 219 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги по обслуживанию портфеля закладных, из госпошлины в размере 1 269 тыс. руб., из прочих расходов в размере 31 683 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

(тыс. руб.)

Наименование вида расходов	Сумма
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг (Обратный выкуп) ОД	20 879
Изготовление сертификата ЭП	5
Курсовые разницы	127
НДС по услугам	626
Неисключительные права использования аккаунта СБИС	26
Раскрытие информации в ленте новостей	12
Расходы на услуги банков	38
Списание долга в рамках 377-ФЗ от 7 октября 2022 года	3 208
Услуги аудита бухгалтерской отчетности	195
Услуги биржи	110
Услуги нотариуса	18
Услуги по приему реестра по договору	32
Услуги по размещению	5
Услуги расчетного агента	983
Услуги спецдепозитария	5 371
Услуги эмиссионного счета	48

3.13. По строке **2300** «Прибыль (убыток) 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 Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

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

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 2025 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.

3.14. Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг.

#### 4. ПБУ 18/02 Расчеты по налогу на прибыль

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 г. составила 10 826 тыс. руб., за 2025 г. 9 599 тыс. руб.

#### 5. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

5.1 По строке **4129** «Прочие платежи»:

- за **2024** год отражены суммы: уплаченного НДС в размере 3 291 тыс. руб.
- за **2025** год отражены суммы: уплаченного НДС в размере 3 676 тыс. руб.

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

- за **2024** год отражена сумма поступивших госпошлин в размере 152 тыс. руб.
- за **2025** год отражена сумма поступивших госпошлин в размере 128 тыс. руб.

#### 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются стороны в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008).

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.

В **2025** 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 2025 год (тыс. руб.) в т.ч. НДС	Задолженность на 31.12.2025 г (тыс. руб.)	Срок погашения задолженности на 31.12.2025 г (мес.)	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	889	202 Дебиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги		2 Кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2025 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. руб.) в т.ч. НДС	Задолженность на 31.12.2024 г (тыс. руб.)	Срок погашения задолженности и 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-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 118	203 Дебиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги		1 Кредиторская	1	нет	нет

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

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.

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.

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

## **7. 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 2024 года** размер имущества составляет 6 753 187 тыс. руб.

На **31 декабря 2025 года** размер имущества составляет 5 763 535 тыс. руб.

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

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

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

Согласно Справкам о размере ипотечного покрытия на **31 декабря 2025 года** размер ипотечного покрытия Общества составляет 1 771 941 тыс. руб.

## **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 залогом.

### *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, 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.

## 10. 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.

## 11. 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.

## 12. 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.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор  
ООО «Тревич-Управление» -  
Управляющей организации  
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» на  
основании договора о передаче функций  
ЕИО № б/н от 10.09.2022г.

[М.П.]

Дата:

«06» марта 2026 г.



## Часть II. Содержание списка аффилированных лиц акционерного общества

ИНН	7704872635
ОГРН	1147746970250

Раздел 1. Состав аффилированных лиц  
на

3	1	1	2	2	0	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---

№ 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 лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящегося в распоряжении аффилированного 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, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05 февраля 2024 г.	100%	100%

## Раздел II. Сведения о списке аффилированных лиц контролирующего акционерного общества

N п/п	Полное фирменное наименование контролирующего акционерного общества	Номер строки раздела 1 части II списка аффилированных лиц акционерного общества, которая содержит сведения о контролирующем акционерном обществе	Номер строки раздела 1 части II списка аффилированных лиц контролирующего акционерного общества, которая содержит сведения об аффилированном лице акционерного общества	Адрес страницы в сети Интернет, на которой контролирующее акционерное общество опубликовало список своих аффилированных лиц, содержащий сведения об аффилированных с акционерным обществом лицах	Дата наступления основания
1	2	3	4	5	

## Раздел III. Изменения, связанные с аффилированными лицами, произошедшие за отчетный период

с 01.07.2025 по 31.12.2025

### 1. Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

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) <5>	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания <6>	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящаяся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7

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 "ТФБ 1"	1157700010896	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 января 2024 г.	Нет	Нет

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
1	2	3
Исключение лица из списка аффилированных лиц	03.11.2025	03.11.2025

Содержание сведений об аффилированном лице после изменения:

1	2	3	4	5	6	7

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор  
 ООО «Тревич-Управление» -  
 Управляющей организации  
 ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» на  
 основании договора о передаче функций  
 ЕИО № б/н от 10.09.2022г.

[М.П.]

Дата:

«06» марта 2026 г.

