

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"</u>	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710001		
Вид экономической деятельности	<u>Финансовое посредничество</u>	по ОКПО	16415074		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / иностранного юридического</u>	ИНН	7743870582		
		по ОКВЭД	65.23		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
Местонахождение (адрес)		по ОКЕИ	384		
125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	11 122 765	13 229 270	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	11 122 765	13 229 270	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 122 765	13 229 270	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Заласы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	233 755	277 027	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	380	336	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	-	183	-
	Расчеты по закладным	12303	233 375	276 508	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	593 460	554 831	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	593 460	554 831	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	722 218	623 673	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	722 218	623 673	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 549 433	1 455 531	-
	БАЛАНС	1600	12 672 198	14 684 801	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	750 118	517 675	-
	Итого по разделу III	1300	750 129	517 685	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	11 276 342	13 537 017	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	11 276 342	13 537 017	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	11 276 342	13 537 017	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	632 785	605 568	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	39 325	50 737	-
	Долгосрочные займы	15102	593 460	554 831	-
	Кредиторская задолженность	1520	12 942	24 531	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	12 942	24 531	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	645 727	630 099	-
	БАЛАНС	1700	12 672 198	14 684 801	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на основании Договора
передачи полномочий ЕИО от 25.12.2012 г.

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

6 марта 2015 г.



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2014 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	16415074		
Вид экономической деятельности	Финансовое посредничество	ИНН	7743870582		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество	по ОКВЭД	65.23		
общество / иностранного юридического лица		по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

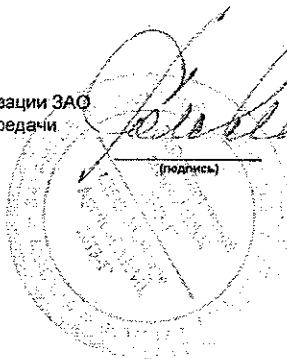
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	69 147	36 762
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление банковских процентов	4114	68 964	36 762
расчеты по налогам и сборам	4115	183	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 336 410)	(722 276)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(247 443)	(220 899)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 086 683)	(500 488)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(2 205)	(843)
прочие платежи	4129	(79)	(46)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 267 263)	(685 514)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 587 800	2 596 405
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 096 262	1 331 610
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 489 803	1 264 480
	4215	-	-
прочие поступления	4219	1 735	315
Платежи - всего	4220	-	(15 378 984)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(15 378 984)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 587 800	(12 782 579)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	14 861 041
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	14 861 031
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 222 046)	(769 183)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 222 046)	(769 183)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 222 046)	14 091 858
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	98 491	623 765
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	623 673	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	722 218	623 673
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	54	(92)

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО
"Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на основании Договора передачи
полномочий ЕИО от 25.12.2012 г.

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

6 марта 2015 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2014 г.

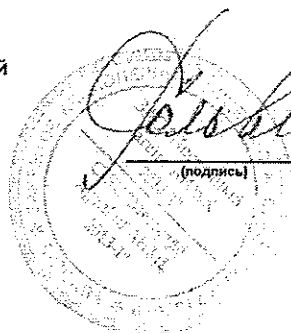
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"</u>		Форма по ОКУД	Коды 0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Вид экономической деятельности <u>Финансовое посредничество</u>		по ОКПО	16415074		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество</u> / <u>Собственность иностранного</u>		ИНН	7743870582		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	65.23		
		по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 543 780	1 314 438
	Проценты к уплате	2330	(1 075 270)	(551 225)
	Прочие доходы	2340	2 072 626	1 595 651
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23401	2 070 550	1 595 194
	Прочие операционные доходы	23402	2 076	457
	Прочие расходы	2350	(2 308 692)	(1 841 189)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23501	(2 070 550)	(1 595 194)
	Прочие операционные расходы	23502	(238 142)	(245 995)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	232 444	517 675
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	46 489	103 535
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	232 444	517 675

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	232 444	517 675
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	2 324	5 177
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на
основании Договора передачи полномочий ЕИО от
25.12.2012 г.

6 марта 2015 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2014 г.

Коды		
0710003		
31	12	2014
16416074		
7743870582		
65.23		
67	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Финансовое посредничество

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество

Собственность / иностранного юридического

лица

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	517 675	517 685
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	517 675	517 675
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
организация юридического лица	3216	10	-	-	-	-	10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3221	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3240	X	X	X	-	-	X
Увеличение капитала - всего:	3200	10	-	-	-	517 675	517 685
в том числе:							
чистая прибыль	3310	-	-	-	-	232 444	232 444
переоценка имущества	3311	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	-	X	232 444	232 444
дополнительный выпуск акций	3313	X	X	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	X
в том числе:							
убыток	3320	-	-	-	-	-	-
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3340	X	X	X	1	(1)	X
Увеличение капитала - всего:	3300	10	-	-	1	750 118	750 129

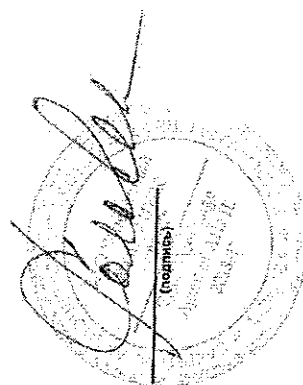
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	Изменения капитала за 2013 г.		На 31 декабря 2013 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Чистые активы	3600	750 129	517 685	.

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на
основании Договора передачи полномочий ЕИО от
25.12.2012 г.

6 марта 2015 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01 января 2014 г. по 31 декабря 2014 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» (в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 21.11.2012 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1127747167680, код ОКПО 16415074. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743870582, /774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16, стр. А, 8 этаж.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03 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.
Единоличным исполнительным органом Общества является ООО "ТМФ РУС".

В соответствии с Федеральным Законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "РМА Сервис".

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, будут 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 Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;

- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рубль каждая. 50 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 50 штук указанных акций принадлежат Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 01.01.2014 все акции полностью оплачены в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением 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 при приобретении финансовых вложений 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 и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщику.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств расходы по полученным кредитам или займам признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

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

Доход от выбытия закладных признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

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 выпуска 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 как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с

Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - 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 организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

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 39, 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.

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

Общий объем портфеля залладных Общества по состоянию на 31 декабря 2014 года составляет 11 837 штуки.

По состоянию на 31 декабря 2014г. на балансе Общества присутствуют залладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней на сумму 143 246 тыс. руб.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2014 к общей задолженности по портфелю залладных в целом по состоянию на 31 декабря 2014 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (основной долг и начисленные проценты по ним, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней): 143 246 тыс. рублей;
- размер портфеля залладных: 11 716 224 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 1,2 %.

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше 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:

- 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 Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2014г.

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 (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв 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 соответствующими гарантиями.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2014г.

4. Изменения отражения финансовых вложений и облигаций в отчетности с 2014 года

1) Общество изменило порядок расчета краткосрочных вложений по сравнению с предыдущими периодами и отражения их в Бухгалтерской отчетности. Новый порядок расчета – к краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по закладным исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию закладных.

Соответствующие показатели финансовых вложений за предыдущие периоды 2012 и 2013 годы также подлежат ретроспективному пересчету.

2) Общество сочло возможным отразить в Бухгалтерской отчетности, в краткосрочных обязательствах сумму по облигациям, подлежащую к погашению в следующем за отчетным году. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по закладным. Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решение о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по закладным подлежит к выплате части номинала по облигациям. Соответствующие показатели краткосрочных обязательств за предыдущие периоды 2012 и 2013 годы также подлежат ретроспективному пересчету.

Ретроспективный анализ данных изменений в Бухгалтерской отчетности за 2014 год, отражен далее в пункте «ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ»

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Активы баланса

По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость закладных в размере 11 122 765 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) закладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения) сроком погашения более 12 месяцев.

Долговые финансовые вложения рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2015г. на основании предоставленной информации Сервисного агента (ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию») в виде официального письма на 31.12.2014г., в размере 593 460 тыс. рублей (отражено в краткосрочных финансовых вложениях, по строке 12401).

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 233 755 тыс. рублей, в том числе:

- Авансы выданные поставщикам в размере 380 тыс. рублей.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
ЗАО «Интерфакс»	1
Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" по г.Белореченску	4
ОАО «АИЖК»	295
ЗАО АК "Деловой профиль"	80

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2014 г. в размере 233 375 тыс. рублей, состоящая из начисленных процентов к получению по закладным, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость закладных в размере 593 460 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», срок погашения которых менее 12 месяцев.

Плановые платежи по основному долгу по финансовым вложениям в 2014г. составляет 593 460 тыс. рублей. Данные предоставлены Сервисным агентом (ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»), в т.ч. официальное письмо.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 722 218 тыс. рублей.

Банковские счета	Остаток на 31.12.2014 г., тыс. руб.
ЗАО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" (Ипотечный)	323 799
ЗАО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" (Расчетный)	398 419

Пассивы баланса

По строке 1310 «Уставный капитал»

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рубль каждая. 50 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 50 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 31.12.2014 все акции полностью оплачены в денежной форме.

По состоянию на 31.12.2014 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 750 118 тыс. рублей. В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 24 ноября 1995 года в обществе создается резервный капитал в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала. По состоянию на 31 декабря 2014г по строке 1360 «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2009 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 500 рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 750 118 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2014 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 750 118 тыс. рублей, отражен по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 11 276 342 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть суммы основного долга по реализованным облигациям в сумме 11 276 342 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса А1	8 916 000	664,51	5 924 771	09 сентября 2045
Облигации класса А2	4 978 000	1 000,00	4 978 000	09 сентября 2045
Облигации класса Б	967 031	1 000.00	967 031	09 сентября 2045

Из Общей стоимости облигаций класса «А1» (5 924 771 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2015 году (593 460 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15 101 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса «А» по строке 1410 равна 11 276 342 тыс. рублей. В данную сумму так же включена общая сумма задолженности по облигациям по классам «А2» и «Б» (см. таблицу):

	31.12.2014	31.12.2013
Заемные средства на конец отчетного года	11 276 342	13 537 017

По строке 1510 «Заемные средства» отражены:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 39 325 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А1	8,50	30 314	09 марта 2014
Класса А2		9 010	09 марта 2014
Класса Б	-	0,00	09 марта 2014

- расчетной суммы части стоимости облигаций класса А1, подлежащей погашению в следующем 2015 году 593 460 тыс. рублей (строка 15102).

	31.12.2014	31.12.2013
Заемные средства на конец отчетного года	593 460	554 831

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 12 942 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
АИЖК ОАО	9 928
ГПБ (ОАО)	2 978
НКО ЗАО НРД	7
ООО "ТМФ РУС"	25
ООО "РМА Сервис"	2
ЗАО "Компьютершер Регистратор"	2

Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

По строке 2320 «Проценты к получению» по состоянию за период 01 января 2014 г. по 31 декабря 2014 г. отражена сумма доходов 1 543 780 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным.

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.
Поступления банковских процентов	68 964
Проценты начисленные по закладным	1 474 816

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражены суммы расходов 1 075 270 тыс. руб.:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.
Проценты (купоны) по облигациям	1 075 270

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены суммы доходов 2 076 тыс. руб:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.
Госпошлина	303
Курсовые разницы	101
Начисление пеней по закладным	1 672

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены суммы расходов 238 142 тыс. руб.:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.
Бухгалтерские услуги	1 519
Госпошлина	2 205
Обслуживание домена	1
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	47
Раскр. инф. в ленте новостей	10
Расходы в связи с взысканием и решением суда	54
Расходы на услуги банков	25
Управленческие услуги	1 049
Услуги аудитора	232
Услуги независимой экспертизы, оценки	45
Услуги по ведению реестра закладных	17
Услуги по изготовлению электронных ключей	3
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	87
Услуги рейтингового агентства	1 388
Услуги Сервисного агента	193 904
Услуги Спец. Депозитария	37 556

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.

Строка 2300 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	232 444

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.

В соответствии с п.25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает в бухгалтерской отчетности следующие показатели:

- Условный расход по налогу на прибыль за 2014 год составляют 46 489 тыс. рублей.
- Постоянные налоговые активы за 2014 год составляют 46 489 тыс. рублей.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 25 декабря 2012 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 01 января 2014 по 31 декабря 2014 года, составила 1 048 675,19 рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

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

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 16 ноября 2012 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, и является аффилированным лицом в соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 01 января 2014 по 31 декабря 2014 года, составила 1 519 206,5 рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

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

Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX) является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г. операции между Обществом и Москоу Мортреджиз IX не осуществлялись.

Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X) является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 01 января 2014 по 31 декабря 2014 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортреджиз X не осуществлялись.

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным

банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2014г. полученные обеспечения составляют 21 521 474 тыс. руб. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2014г. не менялась.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2014 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества составляет 23 685 524 тыс. рублей.

6. ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ

В соответствии с требованиями п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» Общество внесло корректировки в сравнительные данные по состоянию на 31 декабря 2013 года для обеспечения сопоставимости сравнительных данных в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2014г. ретроспективно, как указано ниже.

(тыс. руб.)

	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2014 г.»	Корректиро вка
1	2	3	4=3-2
	Графа «На 31 декабря 2013 г»		
1170 «Финансовые вложения»	13 783 481	13 229 270	(554 211)
11701 «Долговые ценные бумаги»	13 783 481	13 229 270	(554 211)
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	620	554 831	554 211
12401 «Долговые ценные бумаги»	620	554 831	554 211
	Графа «На 31 декабря 2013 г»		
1410 «Заемные средства»	14 091 848	13 537 017	(554 831)
14101 «Долгосрочные займы»	14 091 848	13 537 017	(554 831)
1510 «Заемные средства»	50 737	605 568	554 831
15102 «Долгосрочные займы»	0	554 831	554 831

7. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В последнее время рынки капитала и кредитные рынки крупнейших экономик мира характеризовались значительной волатильностью. Ряд крупнейших глобальных финансовых учреждений объявили себя банкротами, были проданы другим финансовым учреждениям и/или получили финансовую помощь от государства. Несмотря на меры, которые были или могут быть предприняты российским правительством для стабилизации ситуации, вследствие нестабильности мировых и российских рынков капитала и кредитных рынков на дату подписания данной финансовой отчетности существует экономическая неопределенность относительно доступности и

стоимости кредитования как для Общества, так и для его контрагентов. Ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем. В связи с этим существует риск того, что возмещаемая стоимость активов Общества может оказаться ниже их балансовой стоимости, что соответствующим образом скажется на прибыльности Общества.

Политика Общества в области управления рисками:

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг рынка ипотечного кредитования 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.

Развивающиеся рынки, в частности, рынки Российской Федерации характеризуются более высоким уровнем рисков, чем более развитые рынки, включая значительные правовые, экономические и политические риски. Необходимо учитывать, что развивающиеся экономики, такие, как экономика Российской Федерации, подвержены быстрым изменениям, и что приведенная в настоящем документе информация может достаточно быстро устареть. Соответственно, инвесторам необходимо тщательным образом оценить собственные риски и принять решение о целесообразности инвестиций с учетом существующих рисков. На практике, осуществление инвестиций на развивающихся рынках подходит для квалифицированных инвесторов, полностью осознающих уровень текущих рисков, при этом инвесторам рекомендуется проконсультироваться с собственными юридическими и финансовыми консультантами до осуществления инвестиций в Облигации.

Риск неоплаты по закладным или кредитный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием Заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным Ипотечной обязательством, удостоверенным Закладными, входящими в состав Ипотечного покрытия Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В». Неисполнение обязательств (дефолт) по Закладным может быть вызван как снижением доходов Заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния Заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы Заемщиков или поручителей и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики и др.).

Путем заключения соответствующих Договоров страхования Заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), а также Предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма по каждому договору равняется остатку основного долга по закладной, увеличенному на значение годовой процентной ставки по соответствующему кредитному договору на каждую конкретную дату в течение срока действия соответствующего кредитного договора.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись: _____

Ф.И.О.: У.Т.Головенко

Должность: Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на основании Договора
передачи полномочий ЕИО от 25.12.2012 г.

М.П. _____

Дата: «06» марта 2015 г.