

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
| Организация | Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" | Форма по ОКУД | Коды | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | Дата (число, месяц, год) | 0710001 | | |
| Вид экономической деятельности | Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки | по ОКПО | 31 | 12 | 2017 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц | ИНН | 16415074 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКВЭД | 7743870582 | | |
| Местонахождение (адрес) | 125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, этаж 8 | по ОКОПФ / ОКФС | 64.99 | | |
| | | по ОКЕИ | 12267 | 23 | |
| | | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 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 | - | - | - |
| 4.1 | Финансовые вложения | 1170 | 6 392 627 | 7 954 705 | 9 501 392 |
| | в том числе: | | | | |
| | Права (требования), в том числе удостоверенные закладными | 11701 | 6 392 627 | 7 954 705 | 9 501 392 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 6 392 627 | 7 954 705 | 9 501 392 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | - | - | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| 4.2 | Дебиторская задолженность | 1230 | 162 565 | 121 975 | 198 110 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12301 | 316 | 296 | 295 |
| | Расчеты по правам (требованиям) | 12302 | 162 249 | 121 679 | 197 815 |
| 4.3 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 553 836 | 595 789 | 555 497 |
| | в том числе: | | | | |
| | Права (требования), в том числе удостоверенные закладными | 12401 | 553 836 | 595 789 | 555 497 |
| 4.4 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 592 043 | 614 197 | 628 207 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчетные счета | 12501 | 592 043 | 614 197 | 628 207 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 308 444 | 1 331 961 | 1 381 814 |
| | БАЛАНС | 1600 | 7 701 071 | 9 286 666 | 10 883 206 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 4.5 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | 10 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| 4.6 | Резервный капитал | 1360 | 1 | 1 | 1 |
| 4.7 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 911 256 | 1 004 641 | 885 863 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 911 267 | 1 004 652 | 885 874 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 4.8 | Заемные средства | 1410 | 6 198 271 | 7 638 425 | 9 382 297 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные займы | 14101 | 6 198 271 | 7 638 425 | 9 382 297 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 6 198 271 | 7 638 425 | 9 382 297 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 4.9 | Заемные средства | 1510 | 584 918 | 634 539 | 602 921 |
| | в том числе: | | | | |
| | Проценты по долгосрочным займам | 15101 | 31 082 | 38 750 | 47 424 |
| | Долгосрочные займы | 15102 | 553 836 | 595 789 | 555 497 |
| 4.10 | Кредиторская задолженность | 1520 | 6 615 | 9 050 | 12 114 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 6 573 | 9 041 | 11 014 |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15202 | 42 | 9 | 1 100 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 591 533 | 643 589 | 615 035 |
| | БАЛАНС | 1700 | 7 701 071 | 9 286 666 | 10 883 206 |

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"
по Доверенности 17-16Р/ОА/ТМФ от 08.08.2016г.

16 марта 2018 г.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| | | | |
|---|------------|----|------|
| | Коды | | |
| Д | 0710002 | | |
|) | 31 | 12 | 2017 |
| о | 16415074 | | |
| н | 7743870582 | | |
| о | 64.99 | | |
| Д | | | |
| | 12267 | 23 | |
| С | | | |
| л | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2017 г. | За Январь - Декабрь 2016 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 | - | - |
| 4.11 | Проценты к получению | 2320 | 943 037 | 1 140 973 |
| 4.12 | Проценты к уплате | 2330 | (947 929) | (898 923) |
| 4.13 | Прочие доходы | 2340 | 1 630 833 | 1 518 349 |
| | в том числе: | | | |
| | Доходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных закладными | 23401 | 1 622 247 | 1 513 130 |
| | Прочие доходы | 23402 | 8 586 | 5 219 |
| 4.14 | Прочие расходы | 2350 | (1 719 326) | (1 641 621) |
| | в том числе: | | | |
| | Расходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных закладными | 23501 | (1 622 247) | (1 513 130) |
| | Прочие расходы | 23502 | (97 079) | (128 491) |
| 4.15 | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (93 385) | 118 778 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| 4.16 | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (18 677) | 23 756 |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | - | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (93 385) | 118 778 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2017 г. | За Январь - Декабрь 2016 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 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 | (93 385) | 118 778 |
| 4.17 | Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | (934) | 1 187 |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК
2013-1" по Доверенности 17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

16 марта 2018 г.



Белая Оксана
Юрьевна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2017 г.

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710003 | | |
| 31 | 12 | 2017 |
| 16415074 | | |
| 7743870582 | | |
| 64.99 | | |
| 12267 | 23 | |
| 384 | | |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

ОКВЭД

по ОКФС

по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"
Идентификационный номер налогоплательщика

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в деятельность другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных

Закрытое акционерное общество / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Величина капитала на 31 декабря 2015 г. | 3100 | 10 | - | - | 1 | 885 863 | 885 874 |
| За 2016 г. | 3210 | - | - | - | - | 118 778 | 118 778 |
| Увеличение капитала - всего: | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | - | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | - | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | - | - | - |
| увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица | 3215 | - | - | - | - | - | - |
| | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| | 3217 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | - | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | - | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | - | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | - | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| | 3245 | - | - | - | - | - | - |
| Величина капитала на 31 декабря 2016 г. за 2017 г. | 3200 | 10 | - | - | 1 | 1 004 641 | 1 004 652 |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| | 3317 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | (93 385) | (93 385) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | (93 385) | (93 385) |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| | 3345 | - | - | - | - | - | - |
| Величина капитала на 31 декабря 2017 г. | 3300 | 10 | - | - | 1 | 911 256 | 911 267 |

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

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2015 г. | Изменения капитала за 2016 г. | | На 31 декабря 2016 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 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | 911 267 | 1 004 652 | 885 874 |

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент
АИЖК 2013-1" по Доверенности 17-16РОА/ТМФ от
08.08.2016г.

16 марта 2018 г.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных юридических лиц по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2017 |
| 16415074 | | |
| 7743870582 | | |
| 64.99 | | |
| 12267 | | 23 |
| 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2017 г. | За Январь - Декабрь 2016 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 50 150 | 68 480 |
| 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 | 50 111 | 68 480 |
| прочие поступления | 4119 | 39 | - |
| Платежи - всего | 4120 | (830 538) | (1 039 141) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (97 518) | (127 432) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (730 990) | (907 596) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| расчеты по налогам и сборам | 4125 | (1 924) | (2 894) |
| прочие платежи | 4129 | (106) | (1 219) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (780 388) | (970 661) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 2 464 968 | 2 660 254 |
| 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 | - | - |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| от полного и частичного погашения и реализации прав (требований) | 4215 | 1 565 423 | 1 580 919 |
| проценты по правам (требованиям) | 4216 | 894 950 | 1 075 448 |
| прочие поступления | 4219 | 4 595 | 3 887 |
| Платежи - всего | 4220 | - | - |
| 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 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | 4225 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 2 464 968 | 2 660 254 |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2017 г. | За Январь - Декабрь 2016 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | - | - |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | - | - |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | - | - |
| | 4315 | - | - |
| прочие поступления | 4319 | - | - |
| Платежи - всего | 4320 | (1 706 714) | (1 703 580) |
| 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 | (1 706 714) | (1 703 580) |
| | 4324 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | (1 706 714) | (1 703 580) |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (22 134) | (13 987) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 614 197 | 628 207 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 592 043 | 614 197 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | (20) | (23) |

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" по Доверенности 17-16РОВА/ТМФ от 08.08.2016г.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» (далее – Общество) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 21.11.2012 г. Основной государственный регистрационный номер – 1127747167680, код ОКПО 16415074, ИНН/ КПП 7743870582/ 774301001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.03 г. №152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах".

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» Общество не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Согласно пункту 2.7 устава Общество не вправе иметь штат сотрудников.

Органы управления и контроля Общества:

1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.
2. Согласно Протоколу Учредительного собрания от 14.11.2012 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 25.12.2012 г.
3. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества. Согласно Протоколу №9 годового общего собрания акционеров от 27.05.2016 г. и Протоколу №10 годового общего собрания акционеров от 29.06.2017 г. Ревизором Общества избрана Вольнова Ольга Владимировна.

Согласно Протоколу Учредительного собрания от 14.11.2012 г. специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012 г.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, предназначены в основном для:

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- 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 прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рубль каждая.

50 обыкновенных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 56295634).

50 обыкновенных акций принадлежат Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер 56296290).

Все акции полностью оплачены в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ 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 права (требования) включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока погашения.

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.

В ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений. 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 настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (далее - МСФО). Так, согласно МСФО 9, финансовые активы подлежат классификации исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренным договором денежными потоками. При оценке финансовых активов по амортизированной стоимости величина актива при первоначальном признании уменьшается на сумму платежей в счет погашения основной суммы долга. Обществом разработан способ отражения финансовых активов в бухгалтерском учете, при котором в случае частичного погашения по праву (требованию) сумма данного актива уменьшается на сумму частично погашенной задолженности. При этом сумма частичного погашения в части оплаченной задолженности подлежит включению в состав прочих доходов и расходов.

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности. К краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по правам (требованиям) исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. А также к этой сумме прибавлена сумма невыплаченных начисленных процентов, включенных в стоимость прав (требований) при первичном приобретении.

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).

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен в соответствии с Эмиссионной документацией Общества. 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 правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов:

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;
- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.

Уплату процентов Общество производит ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в том числе в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг.

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. Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается 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.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) 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.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1. По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 6 392 627 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «АИЖК», срок погашения которых более 12 месяцев. (на 31.12.2016 г - 7 954 705 тыс. руб.)

Общество приводит информацию о движении всех финансовых вложений

| Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб. | Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб. | Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб. | Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб. |
|--|--|---|--|
| 10 056 889 | 0 | 1 506 395 | 8 550 494 |

| Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб. | Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб. | Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб. | Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. руб. |
|--|--|---|--|
| 8 550 494 | 0 | 1 604 031 | 6 946 463 |

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв

под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2016г. и на 31.12.2017г. не создавался.

4.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 162 565 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. - 121 975 тыс. руб.), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам:

| Наименование контрагента | Сумма, тыс. руб. на 31.12.2016 г. | Сумма, тыс. руб. на 31.12.2017 г. |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ЗАО «Интерфакс» | 1 | 5 |
| АО «АИЖК» | 295 | 295 |
| ООО "РЕСПЕКТ" | 0 | 10 |
| ПФ СКБ КОНТУР АО | 0 | 2 |
| СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ ООО | 0 | 4 |
| Итого: | 296 | 316 |

- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 86 129 тыс. руб. (на 31.12.2016 – 104 051 тыс. руб.)

- задолженность по начисленным пеням по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 669 тыс. руб. (на 31.12.2016 - 228 тыс. руб.)

- задолженность сервисного агента по перечислению аккумулированных платежей по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 75 179 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. – 17 264 тыс. руб.)

- задолженность по начисленным гос. пошлинам по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 272 тыс. руб. (на 31.12.2016 – 136 тыс. руб.)

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

4.3. По строке **1240** «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 553 836 тыс. руб., которые были приобретены у АО «АИЖК», срок погашения которых менее 12 месяцев. (на 31.12.2016 г. – 595 789 тыс. руб.)

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2016г. и на 31.12.2017г. не создавался.

4.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 592 043 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. - 614 197 тыс. руб.)

| Наименование счета | Сумма, тыс. руб. на 31.12.2016 г. | Сумма, тыс. руб. на 31.12.2017 г. |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) (Расчетный) | 0 | 122 |
| БАНК ВТБ (ПАО) (Ипотечный) | 317 154 | 334 158 |

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| БАНК ВТБ (ПАО) (Расчетный) | 297 043 | 257 763 |
| Итого: | 614 197 | 592 043 |

Пассивы баланса

4.5. По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. руб.

Изменения величины уставного капитала в течении 2016 г., 2017 г. не происходило.

Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 100 штук и равно общему количеству акций.

4.6 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2016 г., на 31.12.2017 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.

4.7. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 911 256 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. – 1 004 641 тыс. руб.)

4.8. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 6 198 271 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть суммы основного долга по реализованным облигациям в сумме 6 198 271 тыс. руб.

| Вид займа | Количество облигаций, шт. | Номинальная стоимость 1 облигации, руб. | Стоимость облигаций, тыс. руб. | Срок погашения облигаций |
|---------------------|---------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| Облигации класса А1 | 8 916 000 | 90,52 | 807 076 | 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 |

Общая стоимость облигаций класса «А1» (807 076 тыс. руб.) уменьшена на сумму, подлежащая погашению в следующем 2018 году (553 836 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса «А» по строке 14101 равна 253 240 тыс. рублей. В общую сумму по строке 14101 так же включена общая сумма задолженности по облигациям по классам «А2» и «Б» (см. таблицу).

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 7 638 425 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть суммы основного долга по реализованным облигациям в сумме 7 638 425 тыс. руб.

| Вид займа | Количество облигаций, шт. | Номинальная стоимость 1 облигации, руб. | Стоимость облигаций, тыс. руб. | Срок погашения облигаций |
|-----------|---------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
|-----------|---------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|

| | | | | |
|---------------------|-----------|----------|-----------|------------------|
| Облигации класса А1 | 8 916 000 | 256,75 | 2 289 183 | 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 |

Общая стоимость облигаций класса «А1» (2 289 183 тыс. руб.) уменьшена на сумму, подлежащая погашению в 2017 году (595 789 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса «А» по строке 14101 равна 1 693 394 тыс. руб. В общую сумму по строке 14101 так же включена общая сумма задолженности по облигациям по классам «А2» и «Б» (см. таблицу).

4.9. По строке **1510** «Заемные средства» на 31.12.2017 отражена сумма 584 918 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 31 082 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

| Облигации | Ставка купона, % | Сумма купона, тыс. руб. | Дата выплаты купонного дохода |
|-----------|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Класса А1 | 8,50 | 4 101 | 09 марта 2018 |
| Класса А2 | 3,00 | 26 981 | 09 марта 2018 |
| Класса Б | - | 0,00 | 09 марта 2018 |

- стоимость облигаций класса А1, подлежащая погашению в 2018 году 553 836 тыс.

По строке **1510** «Заемные средства» на 31.12.2016 отражена сумма 634 539 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 38 750 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в 2017 г.

| Облигации | Ставка купона, % | Сумма купона, тыс. руб. | Дата выплаты купонного дохода |
|-----------|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Класса А1 | 8,50 | 11 769 | 09 марта 2017 |
| Класса А2 | 3,00 | 26 981 | 09 марта 2017 |
| Класса Б | - | 0,00 | 09 марта 2017 |

- стоимость облигаций класса А1, подлежащая погашению в 2017 году 595 789 тыс. руб.

4.10. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 6 615 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. 9 050 тыс. руб.), которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 6 573 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. – 9 041 тыс. руб.), в том числе:

| Наименование контрагента | Сумма, тыс. руб. на 31.12.2016 г. | Сумма, тыс. руб. на 31.12.2017 г. |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| АО «АИЖК» | 6 806 | 4 757 |
| БАНК ГПБ (АО) | 2 167 | 1 788 |
| ООО ЛСЭ | 24 | 0 |
| НКО АО НРД | 7 | 7 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| ООО «ТМФ РУС» | 24 | 16 |
| ООО «РМА СЕРВИС» | 10 | 1 |
| НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ АО | 3 | 4 |
| Итого: | 9 041 | 6 573 |

- ошибочно перечисленные денежные средства по выкупленным правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 42 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. - 3 тыс. руб.)

- задолженность по страховым возмещениям по состоянию на 31.12.2017 г. отсутствует (на 31.12.2016 г. в размере 6 тыс. руб.)

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.11. По строке **2320** «Проценты к получению» отражена сумма доходов за 2017 г в размере 943 037 тыс. руб. (за 2016 г. – 1 140 973 тыс. руб.), в том числе:

| Строка 2320 Отчета о финансовых результатах | Сумма, тыс. руб. за 2016 г | Сумма, тыс. руб. за 2017 г |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете | 68 480 | 50 111 |
| Проценты, начисленные по правам (требованиям) | 1 072 493 | 892 926 |
| Итого: | 1 140 973 | 943 037 |

4.12. По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2017 г в размере 947 929 тыс. руб. (за 2016 г. – 898 923 тыс. руб.), в том числе:

| Строка 2330 Отчета о финансовых результатах | Сумма, тыс. руб. за 2016 г | Сумма, тыс. руб. за 2017 г |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Проценты (купоны) по облигациям | 898 923 | 947 929 |
| Итого: | 898 923 | 947 929 |

4.13. По строке **2340** «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2017 г в размере 1 518 349 тыс. руб. (за 2016 г. - 1 518 349 тыс. руб.), в том числе:

| Строка 2340 Отчета о финансовых результатах | Сумма, тыс. руб. за 2016 г | Сумма, тыс. руб. за 2017 г |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Погашение прав (требований) | 1 449 099 | 1 490 070 |
| Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени | 64 031 | 132 177 |
| Госпошлины | 1 095 | 3 038 |
| Пени, начисленные по правам (требованиям) | 4 124 | 5 548 |
| Итого: | 1 518 349 | 1 630 833 |

4.14. По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2017 г в размере 1 719 326 тыс. руб. (за 2016 г. – 1 641 621 тыс. руб.), в том числе:

| Строка 2350 Отчета о финансовых результатах | Сумма, тыс. руб. за 2016 г | Сумма, тыс. руб. за 2017 г |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Погашение прав (требований) | 1 449 099 | 1 490 070 |
| Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени | 64 031 | 132 177 |
| Бухгалтерские услуги | 2 737 | 2 580 |
| Госпошлина | 2 888 | 1 923 |
| Обслуживание домена | 1 | 1 |
| Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса | 22 | 20 |
| Раскрытие информации в ленте новостей | 13 | 19 |
| Расходы в связи с взысканием и решением суда | 0 | 11 |
| Расходы на услуги банков | 122 | 96 |
| Управленческие услуги | 2 185 | 1 735 |
| Услуги аудитора | 308 | 503 |
| Услуги биржи | 180 | 87 |
| Услуги независимой экспертизы, оценки | 40 | 149 |
| Услуги по ведению реестра | 50 | 40 |
| Услуги по изготовлению электронных ключей | 4 | 5 |
| Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг | 87 | 87 |
| Услуги Расчетного агента | 1 180 | 1 180 |
| Услуги Рейтингового агентства | 1 799 | 1 678 |
| Услуги Сервисного агента | 89 347 | 63 717 |
| Услуги Специализированного Депозитария | 27 528 | 23 241 |
| Расходы за использование программного комплекса | 0 | 5 |
| Услуги по обслуживанию кредитных историй | 0 | 2 |
| Итого: | 1 641 621 | 1 719 326 |

4.15. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2017 г. отражен убыток в размере 93 385 тыс. руб. (за 2016 г. отражена прибыль – 118 778 тыс. руб.).

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. 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 и процентов по субординированному кредиту, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшему классу облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу по кредиту, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшему классу облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

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

- Условный доход по налогу на прибыль за 2017 год составляют 18 677 тыс. руб.
- Условный расход по налогу на прибыль за 2016 год составляют 23 756 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства за 2017 год составляют 18 677 тыс. руб.
- Постоянные налоговые активы за 2016 год составляют 23 756 тыс. руб.

4.17. По строке 2900 Базовый убыток за 2017 год составляет 934 тыс. руб. на акцию. (за 2016 г. базовая прибыль – 1 187 тыс. руб. на акцию.)

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

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

Обеспечение, полученное при покупке прав (требований), подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи закладных к договору купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком.

По состоянию на 31.12.2017г. полученное обеспечение составляет 15 709 394 тыс. руб. (на 31.12.2016г.: 18 029 047 тыс. руб.). Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2016г., на 31.12.2017 г. не менялась.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2017 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества составляет 10 337 243 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. - 15 186 944 тыс. руб.)

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 25.12.2012 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012 г.

Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX) является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2016 г., 2017 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 2016 г., 2017 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортреджиз X не осуществлялись.

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

По состоянию на 31.12.2017г.:

| Название связанной стороны | Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008) | Виды операций | Стоимость услуг за 2017 год (тыс. рублей) | Задолженность на 31.12.2017 г (тыс. рублей) | Срок погашения задолженности на 31.12.2017 г (мес.) | Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2017 г | Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек |
|----------------------------|--|---------------|---|---|---|---|---|
| ООО «ТМФ РУС» | Оказывает значительное влияние | Услуги | 1 735 | 16 (Кредиторская) | 1 | Нет | Нет |
| ООО «РМА СЕРВИС» | Оказывает значительное влияние | Услуги | 2 580 | 1 (Кредиторская) | 1 | Нет | Нет |

По состоянию на 31.12.2016г.:

| Название связанной стороны | Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008) | Виды операций | Стоимость услуг за 2016 год (тыс. рублей) | Задолженность на 31.12.2016 г (тыс. рублей) | Срок погашения задолженности на 31.12.2016 г (мес.) | Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2016 г | Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек |
|----------------------------|--|---------------|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------------------------|---------------------------------------|--------|-------|--------------------------|---|-----|-----|
| ООО «ТМФ РУС» | Оказывает значительн ое влияние | Услуги | 2 185 | 24 (Кредиторск ая) | 1 | Нет | Нет |
| ООО «РМА СЕРВИС» | Оказывает значительн ое влияние | Услуги | 2 737 | 10 (Кредиторск ая) | 1 | Нет | Нет |

Иных операций со связанными сторонами за 2016 г., 2017 г. Общество не осуществляло.

Полный перечень аффилированных лиц, являющихся связанными сторонами, в соответствии с пп.а) п.4 ПБУ 11/2008, раскрыт на сайте <http://www.maahml2013-1.ru>

8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

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

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Общества и исполнение Обществом обязательств по Облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Общества, относятся кредитный риск по правам требования, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия.

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (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.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

Денежные обязательства по облигациям Общества выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Общество не подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

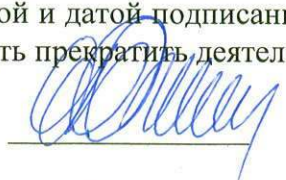
К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской

Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

У Общества отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности. У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Подпись:



Ф.И.О.: О.Ю. Белая

Должность: Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" по доверенности № 17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

М.П. ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"

Дата: CJSC "Mortgage Agent of AHML 2013-1" «16» марта 2018 г.

