

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской
отчетности
Закрытого акционерного
общества «Ипотечный агент
ИНТЕХ»

за 2015 год

ООО «Интерком-Аудит БКР»

125040, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

Аktionерам ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ», Генеральному директору
Управляющей компании ООО «ТКС-Управление»

Аудиремое лицо:

Полное наименование:	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»
Сокращенное наименование:	ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ»
Наименование на иностранном языке:	Closed Joint Stock Company «Mortgage Agent INTECH» (CJSC «Mortgage Agent INTECH»)
Место нахождения:	Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1147746088962

Аудиторская организация:

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)
Место нахождения:	125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1067746150251
Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация:	СРО НП «Аудиторская палата России»
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ):	11501020787

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ИНТЕХ», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2015 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица в лице Управляющей компании ООО «ТКС-Управление» несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности.

Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ИНТЕХ» по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Руководитель Департамента банковского
аудита и МСФО кредитных организаций

(квалификационный аттестат аудитора
№02-000030 от 15.11.2011,
срок действия не ограничен)



Е.В. Коротких

23.03.2016

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ИНТЕХ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2015
27986182		
7704856111		
65.23		
12267		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г	На 31 декабря 2013 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	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	819 330	923 926	-
	Закладные	1171	819 330	923 926	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	819 330	923 926	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	2 807	21 259	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	1 859	671	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1232	948	20 588	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	48 278	45 816	-
	Закладные	1241	48 278	45 816	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	129 447	24 132	-
	Расчетные счета	1251	129 447	24 132	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	180 532	91 208	-
	БАЛАНС	1600	999 862	1 015 134	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г	На 31 декабря 2013 г
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.5	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			
3.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	23 633	(933)	-
	Итого по разделу III	1300	23 643	(923)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	965 298	227 463	-
	Облигационные займы (ОД)	1411	929 612	-	-
	Долгосрочные кредиты	1412	26 680	216 313	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	1413	9 006	11 150	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	965 298	227 463	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1510	10 031	784 752	-
	Облигационные займы (НКД)	1511	10 031	-	-
	Краткосрочные заемные средства	1512		784 752	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	890	3 842	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	884	830	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1522	6	3 012	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 921	788 594	-
	БАЛАНС	1700	999 862	1 015 134	

Генеральный
директор ООО
"ТКС-Управление"
- Управляющей
организации ЗАО
"Ипотечный агент
ИНТЕХ"

22 марта 2016 г.

Качалина Татьяна
Валентиновна
(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г**

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ИНТЕХ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2015
27986182		
7704856111		
65.23		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г	За 06 февраля - 31 декабря 2014 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	-	-
3.10	Проценты к получению	2320	128 934	50 412
	проценты к получению (по закладным)	23201	119 210	49 285
	проценты к получению (банковские)	23202	9 724	1 127
3.11	Проценты к уплате	2330	(82 069)	(41 745)
3.12	Прочие доходы	2340	222 769	117 183
	доходы, связанные с реализацией закладных	23401	222 586	117 146
	прочие доходы	23402	183	37
3.13	Прочие расходы	2350	(245 068)	(126 783)
	расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(222 587)	(117 146)
	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	23502	(2 932)	(1 994)
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	23503	(8 100)	(3 318)
	прочие расходы	23504	(11 449)	(4 325)
3.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 566	(933)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
3.15	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 913	(187)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	24 566	(933)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г	За 06 февраля - 31 декабря 2014 г
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
3.16	Совокупный финансовый результат периода	2500	24 566	(933)
3.17	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	246	(9)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТКС-Управление" -
Управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент ИНТЕХ"



Качалина Татьяна
Валентиновна
(расшифровка подписи)

22 марта 2016 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2015 г

Коды			
0710003			
31	12	2015	
27986182			
7704856111			
65.23			
12267	16		
384			

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ИНТЕХ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Частная
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 2013 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	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	-	-	-	-	(933)	(933)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(933)	(933)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3200	10	-	-	-	(933)	(923)
3а 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	24 566	24 566
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	24 566	24 566
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
взнос в уставный капитал	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3300	10	-	-	-	23 633	23 643

ОМ

РОСКИХ
ИИ

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	Изменения капитала за 2014 г.		На 31 декабря 2014 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	3411	-	-	-	-
исправлением	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3412	-	-	-	-
исправлением	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Чистые активы	3600	23 643	(923)	-



Качалина Татьяна
Валентиновна

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2015 г

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ИНТЕХ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное / Частная
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2015
27986182		
7704856111		
65.23		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г	За 06 февраля 2014 г - 31 декабря 2014 г
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	9 724	1 127
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	-	-
проценты на остаток на счете	4114	9 724	1 127
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(97 799)	(40 074)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(19 861)	(8 372)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(74 182)	(30 595)
налога на прибыль	4124	-	-
гос.пошлина	4125	(470)	-
прочие платежи	4129	(3 286)	(1 107)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(88 075)	(38 947)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	367 876	145 886
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи			
долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	198 203	99 072
дивидендов, процентов по долговым финансовым			
вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	128 255	46 777
пени и штрафы	4215	183	37
обратный выкуп	4216	41 229	-
прочие поступления	4219	6	-
Платежи - всего	4220	(129 714)	(1 083 882)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций (долей участия) в других организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(129 714)	(1 083 882)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
процентов по прочим долговым обязательствам	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	238 162	(937 996)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г	За 06 февраля 2014 г - 31 декабря 2014 г
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 102 199	1 083 655
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	22 000	1 083 645
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	1 080 199	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 146 971)	(82 580)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(996 385)	(82 580)
Выплата номинал. ст-ти по облигациям	4324	(150 586)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(44 772)	1 001 075
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	105 315	24 132
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	24 132	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	129 447	24 132
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный
директор ООО "ТКС-
Управление-
Управляющей
организации ЗАО
"Ипотечный агент
ИНТЕХ"

22 марта 2016 г



Качалина Татьяна
Валентиновна



ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за период 01 января 2015 г – 31 декабря 2015 г

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 06.02.2014 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746088962, код ОКПО 27986182). Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704856111/770401001.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах"). В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

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

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 30 января 2014 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации - ООО «ТКС-Управление» на основании договора б/н от 14.03.2014 г. в лице Генерального директора Качалиной Татьяны Валентиновны.

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

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 30 января 2014 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского учета специализированной организации - ООО «ТКС-Учет» на основании договора б/н от 14.03.2014 г. в лице Генерального директора Качалиной Татьяны Валентиновны.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Зарипов Халил Табрисович, действующий на основании протокола ГОСА от 21.04.2015 г.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006г. к связанным сторонам ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящей пояснительной записке.

Общим собранием акционеров (Протокол №01/01/2014/МАИ от 17.03.2014 г) решено утвердить ООО «Интерком-Аудит БКР» в качестве аудитора Общества.

**ИНТЕРКОМ
АУДИТ**

Для аудиторских
заключений 13

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, 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 Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ 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 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав финансовых вложений и принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью



финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Общество применяет свернутый метод учета закладных. В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 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 в соответствии с МСФО и учетной политикой.

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

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

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

Одновременно, первоначальная стоимость закладной подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

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

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества. Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008.

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.

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

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

1) Резервы предстоящих расходов и платежей

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

2) Резерв под обесценение финансовых вложений

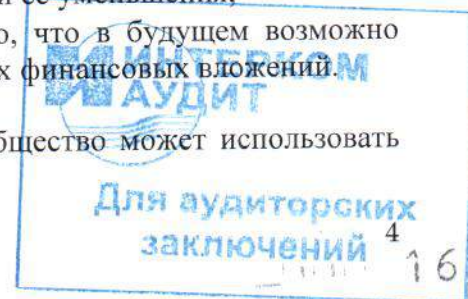
Общий объем портфеля закладных Общества составляет 763 штуки по состоянию на 31 декабря 2014 года.

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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



- 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 2015г.

3) Резерв по сомнительным долгам

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

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

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

В результате анализа 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 2015 г.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:



Раздел I. Внеоборотные активы

3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 819 330 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО "ИнтехБанк".

Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 2 807 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2014	Поступило	Выбыло	На 31.12.2015
АИЖК АО	0	5 808	5 252	556
НБКИ АО	0	44	23	21
Интерфакс ЗАО	0	9	8	1
НКО ЗАО НРД	0	318	7	311
ООО "ТКС-Управление"	252	1 706	1 493	465
ООО "ТКС-Учет"	419	1 854	1 768	505
Задолженность по процентам	660	120 261	119 973	948
ИнтехБанк ПАО	19 928	347 947	367 875	0
Итого	21 259	477 947	496 399	2 807

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 48 278 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО "ИнтехБанк".

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

Остаток на 01.01.2015 тыс.руб	Поступление закладных, тыс. руб.	Выбытие закладных, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2015 тыс.руб
969 743	120 451	222 586	867 608

В остаток суммы 867 608 входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2016 год на основании предоставленной информации Сервисного агента ПАО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в виде официального письма за период с января 2016 по декабрь 2016 года, данная сумма в размере 48 278 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма 129 447 тыс.руб., из них денежные средства на расчетном счете АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 79 024 847 (Семьдесят девять миллионов двадцать четыре тысячи восемьсот сорок семь) рублей 38 коп., денежные средства на расчетном счете ипотечного покрытия АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 32 301 293 (Тридцать два миллиона триста одна тысяча двести девяносто три) рубля 24 коп., денежные средства на расчетном счете в ПАО «ИнтехБанк» в размере

Для аудиторских
заключений

18 120 613,32 (Восемнадцать миллионов сто двадцать тысяч шестьсот тринадцать) рублей 32 коп.

Раздел III, Капитал и резервы

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

Уставный капитал Общества составляет 10 (Десять) тысяч рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» от 30 января 2014 г. пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» и пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2». За последний заверченный финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 100 (Сто) и равно количеству акций 100 (Сто) штук, поскольку движения не было.

3.6. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена прибыль Общества в размере 23 633 тыс. рублей.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.7. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма 965 298 тыс. рублей, которая состоит из полученных денежных средств от держателей облигаций класса «А» в размере 713 413 тыс. рублей, от ПАО «ИнтехБанк» облигаций класса «Б» в размере 216 199 тыс. рублей, а также задолженности из полученных денежных средств от ПАО ИнтехБанк по Кредитному договору № б/н от 30.01.2015 г. в размере основного долга 22 000 тыс. руб. и процентов 2 371 тыс. руб., по Кредитному договору № б/н от 04.04.2014 г. в размере основного долга 4 680 тыс. рублей и процентов 1 060 тыс. рублей и проценты по Кредитному договору № 3778-КЛ от 07.04.2014 в размере 5 575 тыс. рублей.

Раздел V, Краткосрочные обязательства

3.8. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 10 031 тыс. рублей, которая состоит из задолженности по начисленному купонному доходу по облигациям класса «А».

3.9. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 890 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2014	Поступило	Выбыло	На 31.12.2015
АИЖК АО	0	310	279	31
ДК РЕГИОН АО	0	1 019	934	85
ИнтехБанк ПАО	824	9 554	9 616	762
ООО "ТКС-Учет"	4	432	435	1
ООО "ТКС-Управление"	2	429	426	5

Для аудиторских
заключений

ПАО ИнтехБанк ошибочно перечисленные средства	6	0	0	6
ИнтехБанк ПАО	3 006	0	3 006	0
Итого	3 842	11 744	14 696	890

Форма «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.10 По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма доходов в размере 128 934 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 119 210 тыс. рублей и начисленный процентный доход на остаток денежных средств на расчетном счете в размере 9 724 тыс. рублей.

3.11. По строке **2330** «Проценты к уплате» показана сумма расходов в размере (82 069) тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов за пользование кредитными и заемными средствами за 2015 год.

3.12. По строке **2340** «Прочие доходы» отражены суммы доходов в размере 222 769 тыс. рублей, которые были получены в результате погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2015 году в размере 222 586 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 183 тыс. рублей, которая состоит штрафов и пеней к получению.

3.13. По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов в размере (245 068) тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их погашении (реализации) в 2015 году в размере (222 587) тыс. руб., расходов на обслуживание закладных в размере (8 100) тыс. рублей, расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере (2 932) тыс. рублей, и из прочих расходов в размере (11 449) тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Ведение реестра акционеров	33
Изготовление сертификата ЭП	14
НДС от услуг	3 088
Обслуживание закладных резервным сервисным агентом	263
Расходы на аудиторские услуги	231
Расходы на государственную пошлину	470
Расходы на депозитарные услуги	679
Расходы на домен	1
Расходы на проведение согласованных процедур	750
Расходы на регистрацию в качестве субъекта информации	11
Расходы на спец. депозитарные услуги	340
Расходы на страхование	24
Расходы на услуги банков	31
Расходы на услуги биржи	80
Расходы на услуги по организации выпуска облигаций	3 000
Расходы на услуги учета и хранения сертификатов ЦБ	487
Расходы на юридические услуги	364
Расходы по информационным услугам	18
Услуги по предоставлению поручительства	1 051
Услуги расчетного агента	514

**ИНТЕРКОМ
АУДИТ**

Для аудиторских
заключений⁸

3.14. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 24 566 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке **2300**.

3.15. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)» по состоянию на 31 декабря 2015 г. в связи с тем, что получена прибыль, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 4 913 тыс. рублей.

3.16. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 24 566 тыс. рублей.

3.17. В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 246 тыс. рублей, которая считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

4. ПБУ 18/02

Общество получило в 2015 г прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 24 566 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 4 913 тыс. рублей, условный расход в размере 4 913 рублей.

5. ПОЯСНЕНИЯ К "ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ"

По строке 4129 «Прочие платежи» отражены платежи в размере 3 286 тыс. рублей, которые состоят из следующих платежей:

- сумма НДС от услуг - 3 231 тыс. рублей
- расходы на услуги банков – 31 тыс. рублей
- расходы на страхование – 24 тыс. рублей

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Учет"	505
ООО "ТКС-Управление"	465
Итого	970

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г.

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Учет"	1
ООО "ТКС-Управление"	5

Для аудиторских
заключений 9 21

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2015 года, составила 2 932 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

Общество контролируется Фондом «Платформа 1», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Фондом «Платформа 2», которому принадлежит 50 %, уставного капитала.

В 2015 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2015 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2015 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2015 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2015 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	66	5 кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 814	465 дебиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 854	505 дебиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	16	1 кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2015 году Общество не осуществляло.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2015 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 2 095 603 611 рублей 00 копеек. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2015 г. не изменилась.

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

**ИНТЕРКОМ
АУДИТ**

Для аудиторских
заключений

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2015 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 822 231 686,65 рублей.

9. РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ РАЗМЕЩАЕМЫХ (РАЗМЕЩЕННЫХ) ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

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

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

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

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют 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 на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов.

Финансовые и рыночные риски.

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

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

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

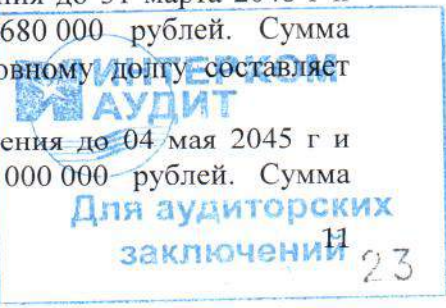
10. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЗАЙМОВ, КРЕДИТОВ

На отчетную дату Общество имеет следующие виды заемных средств:

- кредитный договор №3778-КЛ от 07 апреля 2014 года со сроком погашения до 31 марта 2048 г года, процентная ставка по кредитному договору составляет 13% годовых. Общий объем кредитного договора составляет 220 000 000 рублей. По кредитному договору по состоянию на 31.12.2015 года было получено и использовано 215 793 048 рублей 88 копеек. Сумма задолженности по процентам составляет – 5 574 359,10 рублей.

- кредитный договор № б/н от 04.04.2014 г со сроком погашения до 31 марта 2048 г и процентной ставкой 13%. Сумма договора составляет 4 680 000 рублей. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 г по основному долгу составляет 4 680 000 рублей, по процентам составляет 1 060 116,18 рублей.

- кредитный договор № б/н от 30.01.2015 г со сроком погашения до 04 мая 2045 г и процентной ставкой 14%. Сумма договора составляет 22 000 000 рублей. Сумма



задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 г по основному долгу составляет 22 000 000 рублей, по процентам составляет 2 371 178,06 рублей.

11. ИНФОРМАЦИЯ О НЕДОПОЛУЧЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ ПО ЗАЙМАМ, КРЕДИТАМ

По состоянию на 31.12.2015 г размер недополученных денежных средств по кредитам и займам составляет следующие суммы:

Кредитный договор №3778-КЛ от 07.04.2014 г – 4 206 951,12 рублей

12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:

Ф.И.О.: Качалина Т.В.

Должность: Генеральный директор ООО "ТКС-
Управление", Управляющей организации
Общества

[М.П.]

Дата: «22» марта 2016 г.



Для аудиторских
заключений 12 4

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанных сторон	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежа- щих связанной стороне обыкновенны х акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 января 2014 г	50%	50%
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 января 2014 г	50%	50%
5.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис- Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
6.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис-Учет»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
7.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент БЖФ-1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
8.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВИЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авено Архиепископу Макарию III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец 1	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет

10.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
11.	Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
12.	Качалина Татьяна Валентиновна	Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
13.	Лебедева Надежда Леонидовна	Российская Федерация, 123308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
14.	Николета Гарофита Ангонас	10 Джорджи Варнакоти, 4150 Като Полемида, Лимассол, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	30 июня 2015 г.	Нет
15.	Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
16.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
17.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
18.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyz 1)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
19.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
20.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
21.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВНЦ – 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Мультиинвестиционный ипотечный агент 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет
24.	Штихтинг Таффонд 1 Stichting TafFond 1	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	14 марта 2014 г.	Нет

25.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	муниципалитет Хаарлеммерсеер, Нидерланды 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
26.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СЮЗ-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
27.	Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, ВПЦ, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммерсеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
28.	Штихтинг АкБарс II (Stichting AkBars II)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, ВПЦ, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммерсеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
29.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
30.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
31.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АкБарс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
32.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
33.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
34.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, ВПЦ, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммерсеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
35.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, ВПЦ, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммерсеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
36.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
37.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет
38.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	Нет



39.	Общество с ограниченной ответственностью «Греческий Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 сентября 2014 г.	Нет	Нет
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Греческий Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014 г.	Нет	Нет
41.	Шпихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башия В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014 г.	Нет	Нет
42.	Шпихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башия В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014 г.	Нет	Нет
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 сентября 2014 г.	Нет	Нет
44.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014 г.	Нет	Нет
45.	Общество с ограниченной ответственностью «РНБ Финанс Ипотечный агент 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 ноября 2014 г.	Нет	Нет
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 ноября 2014 г.	Нет	Нет
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиинвесторный ипотечный агент 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015 г.	Нет	Нет
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Beta-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015 г.	Нет	Нет
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Beta-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015 г.	Нет	Нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Экспл-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05 февраля 2015 г.	Нет	Нет
51.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 марта 2015 г.	Нет	Нет
52.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 марта 2015 г.	Нет	Нет
53.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ 2013-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2015 г.	Нет	Нет
54.	Парасона Елена Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 апреля 2015 г.	Нет	Нет
55.	Фонд содействия развитию системы ипотечного кредитования "Жилищная инициатива 24-1"	101001, Москва, Тургеневская площадь, 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 апреля 2015 г.	Нет	Нет
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04 июня 2015 г.	Нет	Нет
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 июля 2015 г.	Нет	Нет

58.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 июля 2015	Нет	Нет
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 сентября 2015	Нет	Нет
60.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06 октября 2015	Нет	Нет
61.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 ноября 2015	Нет	Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет

