



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Закрытого акционерного общества

«Ипотечный агент АИЖК 2013-1»

за 2016 год

АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (GGI)

г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: info@delprof.ru, www.delprof.ru



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»,
иным лицам

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»
(ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1127747167680

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

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ:

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ
ПРОФИЛЬ» (АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»)

Основной государственный регистрационный номер: 1027700253129

Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), включено в реестре аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 11606087136.

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» (далее – аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах за 2016 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2016 год, отчета о движении денежных средств за 2016 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом.

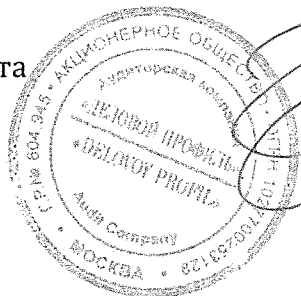
Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

МНЕНИЕ

По нашему мнению, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Директор Департамента аудита



Перковская Д.В.

«21» марта 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 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 _____

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
Д	0710001		
У)	31	12	2016
О	16415074		
Н	7743870582		
о	64.99		
Д			
С	12267	23	
И	384		

Собственность иностранного
Закрытое акционерное общество / юридического лица

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

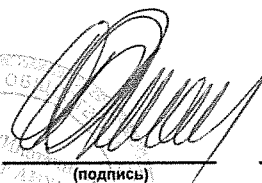
125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, этаж 8

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 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	7 954 705	9 501 392	11 122 765
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	7 954 705	9 501 392	11 122 765
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	7 954 705	9 501 392	11 122 765
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	121 975	198 110	233 755
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	296	295	380
	Расчеты по правам (требованиям)	12302	121 679	197 815	233 375
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	595 789	555 497	593 460
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	595 789	555 497	593 460
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	614 197	628 207	722 218
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	614 197	628 207	722 218
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 331 961	1 381 814	1 549 433
	БАЛАНС	1600	9 286 666	10 883 206	12 672 198

АО АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ АИЖК 2013-1»
Директор Департамента аудита
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

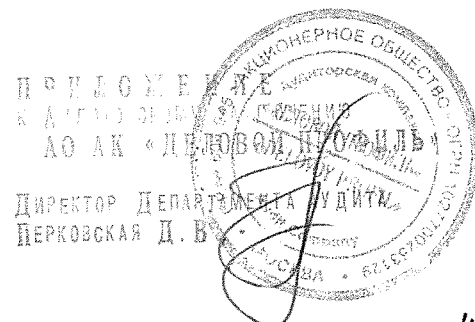
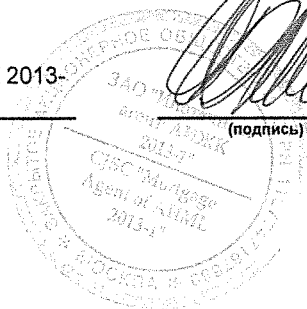
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.6	Резервный капитал	1360	1	1	1
4.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 004 641	885 863	750 118
	Итого по разделу III	1300	1 004 652	885 874	750 129
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.8	Заемные средства	1410	7 638 425	9 382 297	11 276 342
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	7 638 425	9 382 297	11 276 342
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 638 425	9 382 297	11 276 342
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.9	Заемные средства	1510	634 539	602 921	632 785
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	38 750	47 424	39 325
	Долгосрочные займы	15102	595 789	555 497	593 460
4.10	Кредиторская задолженность	1520	9 050	12 114	12 942
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	9 041	11 014	12 942
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	9	1 100	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	643 589	615 035	645 727
	БАЛАНС	1700	9 286 666	10 883 206	12 672 198

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


(подпись)

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

24 февраля 2017 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

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

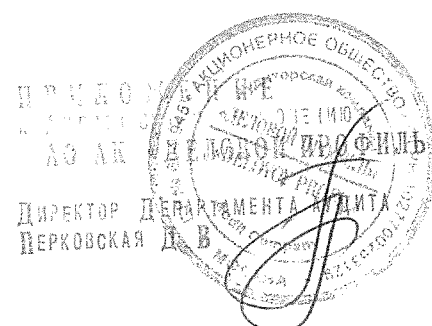
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Собственность иностранного юридического лица

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	2016
16415074		
7743870582		
64.99		
12267	23	
384		

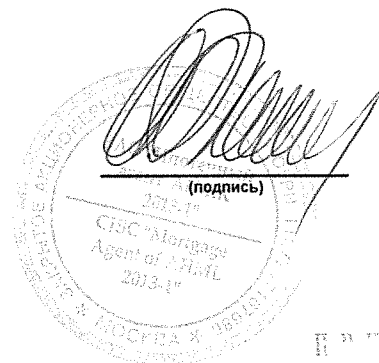
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.11	Проценты к получению	2320	1 140 973	1 358 186
4.12	Проценты к уплате	2330	(898 923)	(1 077 202)
4.13	Прочие доходы	2340	1 518 349	1 672 296
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных залладными	23401	1 513 130	1 667 686
	Прочие доходы	23402	5 219	4 610
4.14	Прочие расходы	2350	(1 641 621)	(1 817 535)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных залладными	23501	(1 513 130)	(1 667 686)
	Прочие расходы	23502	(128 491)	(149 849)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	118 778	135 745
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	23 756	27 149
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств	24603	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	118 778	135 745



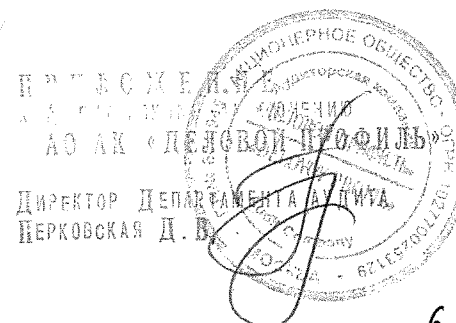
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	118 778	135 745
4.17	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1 187	1 357
	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.

24 февраля 2017 г.



**Белая Оксана
Юрьевна**
(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды		
0710003		
31	12	2016
16415074		
7743870582		
64.99		
12267	23	384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

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

Закрытое акционерное общество / юридическое лица

по ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

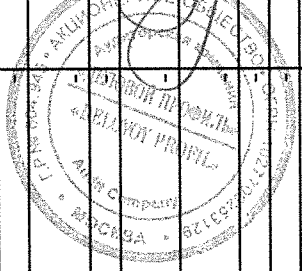
1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	10	-	-	1	750 118	750 129
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	135 745	135 745
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	135 745	135 745
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ

К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АУДИТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.




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 2015 г. За 2016 г.	3200	10	-	-	1	885 863	885 874
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	118 778	118 778
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	118 778	118 778
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	-	-	-	-	-	-
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 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 2016 г.	3300	10	-	-	1	1 004 641	1 004 652



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 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	-	-	-	-

П Р И Л О Ж Е Н И Е
к аудиторскому отчету
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Директор Департамента аудита
Черковская Д. В.



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	1 004 652	885 874	750 129

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Аудиторскому заключению
АО АК «Деловой профиль»
Директор Департамента
Черковская Д.В.



Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент
АИЖК 2013-1" по Доверенности 17-16Р0А/ТМФ от
08.08.2016г.

(подпись)
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"
ОАО "Молдова"
Agent of AIFML
2013-1

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

24 февраля 2017 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 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 иностранного юридического лица
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

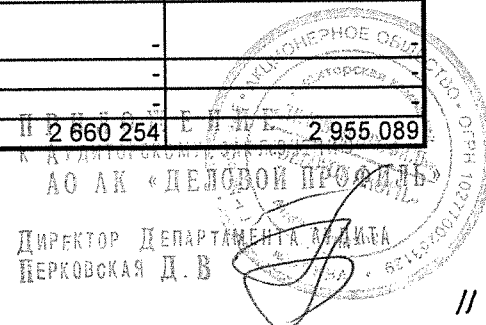
по ОКВЭД _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

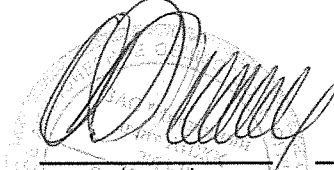
	Коды		
	0710004		
Д	31	12	2016
Д)	16415074		
О	7743870582		
Н	64.99		
о			
Д			
	12267	23	
С			
И	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	68 480	103 704
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление банковских процентов	4114	68 480	102 604
прочие поступления	4119	-	1 100
Платежи - всего	4120	(1 039 141)	(1 220 789)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(127 432)	(149 055)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(907 596)	(1 069 103)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(2 894)	(2 598)
прочие платежи	4129	(1 219)	(33)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(970 661)	(1 117 085)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 660 254	2 955 089
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	1 580 919	1 691 630
проценты по правам (требованиям)	4216	1 075 448	1 260 102
прочие поступления	4219	3 887	3 357
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	2 660 254	2 955 089



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	(1 703 580)	(1 932 008)
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	(1 703 580)	(1 932 008)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 703 580)	(1 932 008)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(13 987)	(94 004)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	628 207	722 218
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	614 197	628 207
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(23)	(7)

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-
1" по Доверенности 17-16Р0А/ТМФ от 08.08.2016г.


(подпись)
СЗБ Mortgage
Agent of AIFML
2013-1

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

24 февраля 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Аудиторскому заключению
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Директор Департамента аудита
Черковская Д. В.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах») (ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №8 годового общего собрания акционеров от 27.05.2015 г. и Протоколу №9 годового общего собрания акционеров от 27.05.2016 г. Ревизором Общества является Вольнова О. В.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Согласно Протоколу Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» 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.

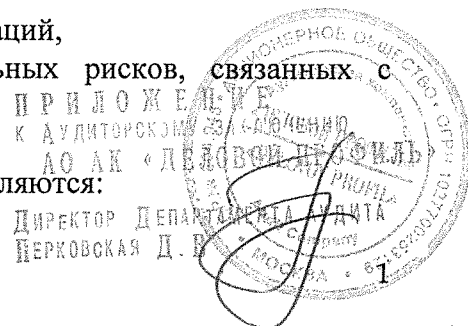
Согласно Протоколу Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» от 14.11.2012 г. специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012 г.

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

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, 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,
- 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
- 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

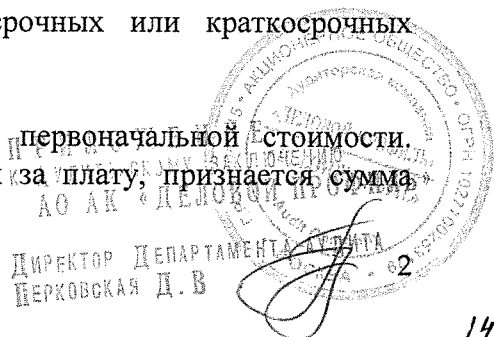
Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рубль каждая. 50 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 50 штук указанных акций принадлежат Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 31.12.2016 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.

Фактическими затратами на приобретение прав (требований) признается сумма, уплаченная по договору купли-продажи закладных.

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 «Прочие доходы и расходы» с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов.

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.

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

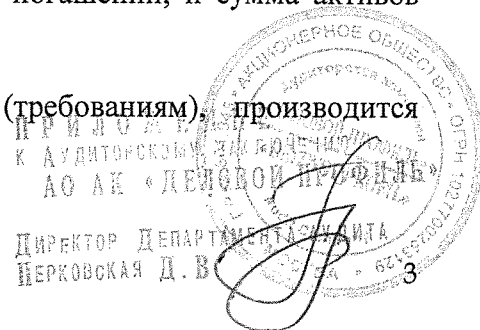
Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение прав (требований), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по праву (требованию) и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу прав (требований), отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость права (требования) 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 прав (требований) отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по кредитному договору. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по правам (требованиям), частично уменьшают сумму задолженности по правам (требованиям). При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Доход от выбытия прав (требований) признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Признание дохода по процентам, причитающимся по правам (требованиям), производится ежемесячно.



Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных финансовых 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. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию прав (требований).

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 и краткосрочных займов Общества, в зависимости от срока погашения.

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность.

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 исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решения 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.

Уплату процентов Общество производит ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в т. ч. 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.

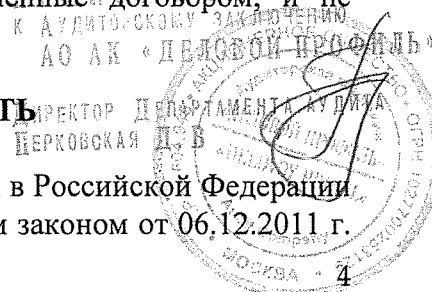
При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

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 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» и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1. По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 7 954 705 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «АИЖК», срок погашения которых более 12 месяцев. (на 31.12.2015 г - 9 501 392 тыс. руб.)

Финансовые вложения рассчитаны с учетом информации, предоставленной Сервисным агентом (АО «АИЖК») о планируемых платежах по погашению основного долга на 2017г.

Общество приводит информацию о движении всех финансовых вложений

Финансовые вложения на 31.12.2014 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб.
11 716 225	0	1 659 336	10 056 889

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

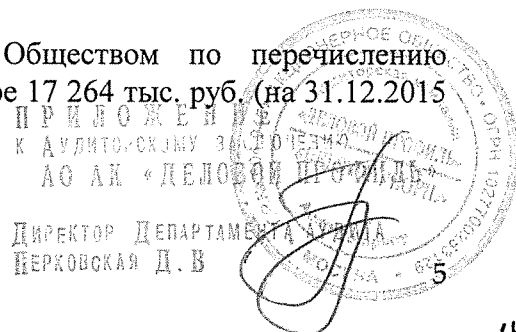
Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2015г. и на 31.12.2016г. не создавался.

4.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 121 975 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 198 110 тыс. руб.), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 296 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. 295 тыс. руб.), которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2015 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2016 г.
ЗАО «Интерфакс»	0	1
АО «АИЖК»	295	295
Итого:	295	296

- задолженность Сервисного Агента (АО «АИЖК») перед Обществом по перечислению аккумулированных платежей по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 17 264 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. – 177 026 тыс. руб.)



- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям), которые были приобретены у АО «АИЖК», по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 104 051 тыс. руб. (на 31.12.2015 – 20 565 тыс. руб.)
- задолженность по начисленным пеням по правам (требованиям), которые были приобретены у АО «АИЖК», по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 228 тыс. руб. (на 31.12.2015 - 74 тыс. руб.)
- задолженность по начисленным гос. пошлинам по правам (требованиям), которые были приобретены у АО «АИЖК», по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 136 тыс. руб. (на 31.12.2015 - 150 тыс. руб.)

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

4.3. По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 595 789 тыс. руб., которые были приобретены у АО «АИЖК», срок погашения которых менее 12 месяцев. (на 31.12.2015 г. – 555 497 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 31.12.2015г. и на 31.12.2016г. не создавался.

4.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 614 197 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 628 207 тыс. руб.)

Наименование счета	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2015 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2016 г.
АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» (Ипотечный)	331 091	0
АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» (Расчетный)	297 116	0
БАНК ВТБ (ПАО) (Ипотечный)	0	317 154
БАНК ВТБ (ПАО) (Расчетный)	0	297 043
Итого:	628 207	614 197

Пассивы баланса

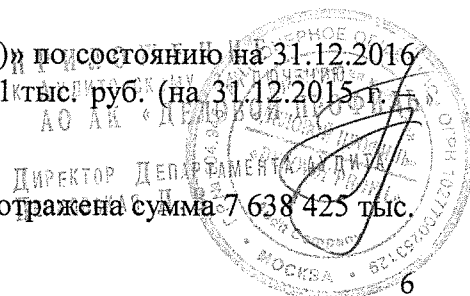
4.5. По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. руб.

Изменения величины уставного капитала в течении 2016 г., 2015 г. не происходило. Количество акций за отчетный период не менялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 10 000 штук и равно количеству акций, поскольку не было движения.

4.6 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2015 г., на 31.12.2016 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.

4.7. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 1 004 641 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 885 863 тыс. руб.)

4.8. 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	1 693 394	09 сентября 2045
Облигации класса А2	4 978 000	1 000,00	4 978 000	09 сентября 2045
Облигации класса Б	967 031	1 000,00	967 031	09 сентября 2045

Из Общей стоимости облигаций класса «А1» (2 289 183 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2017 году (595 789 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15 102 «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).

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 9 382 297 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть суммы основного долга по реализованным облигациям в сумме 9 382 297 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	447,82	3 437 266	09 сентября 2045
Облигации класса А2	4 978 000	1 000,00	4 978 000	09 сентября 2045
Облигации класса Б	967 031	1 000,00	967 031	09 сентября 2045

Из Общей стоимости облигаций класса «А1» (3 992 763 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2016 году (555 497 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса «А» по строке 14101 равна 3 437 266 тыс. рублей. 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 31.12.2016 отражена сумма 634 539 тыс. рублей, в том числе:

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

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А1	8,50	11 769	09 марта 2017

Директор Департамента аудита
Черковская Д. В.

Класса А2	3,00	26 981	09 марта 2017
Класса Б	-	0,00	09 марта 2017

- части стоимости облигаций класса А1, подлежащая погашению в следующем 2017 году 595 789 тыс. руб. (строка 15102).

По строке **1510** «Заемные средства» на 31.12.2015 отражена сумма 602 921 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате к выплате 47 424 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А1	8,50	20 418	09 марта 2016
Класса А2	3,00	27 006	09 марта 2016
Класса Б	-	0,00	09 марта 2016

- части стоимости облигаций класса А1, подлежащая погашению в следующем 2016 году 555 497 тыс. рублей (строка 15102).

4.10. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 9 050 тыс. рублей (на 31.12.2015 г. 12 114 тыс. руб.), которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 9 041 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. – 11 014 тыс. руб.), в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2015 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2016 г.
АО «АИЖК»	8 442	6 806
Банк ГПБ (АО)	2 555	2 167
ООО ЛСЭ	0	24
АО НРК	0	3
НКО АО НРД	7	7
ООО «ТМФ РУС»	3	24
ООО «РМА СЕРВИС»	7	10
ЗАО «Компьютершер Регистратор»	0	0
Итого:	11 014	9 041

- ошибочно перечисленные денежные средства по выкупленным правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 3 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 1 100 тыс. руб.)

- задолженность по страховым возмещениям) по состоянию 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 2016 г. в размере 1 140 973 тыс. руб. (за 2015 г. – 1 358 186 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2015 г	Сумма, тыс. руб. за 2016 г
---	----------------------------	----------------------------

Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	102 604	68 480
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	1 255 582	1 072 493
Итого:	1 358 186	1 140 973

4.12. По строке 2330 «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2016 г в размере 898 923 тыс. руб. (за 2015 г. – 1 077 202 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2015 г	Сумма, тыс. руб. за 2016 г
Проценты (купоны) по облигациям	1 077 202	898 923
Итого:	1 077 202	898 923

4.13. По строке 2340 «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2016 г в размере 1 518 349 тыс. руб. (за 2015 г. - 1 672 296 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2015 г	Сумма, тыс. руб. за 2016 г
Погашение прав (требований)	1 577 076	1 449 099
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	90 610	64 031
Госпошлины	1 981	1 095
Пени, начисленные по правам (требованиям)	2 629	4 124
Итого:	1 672 296	1 518 349

4.14. По строке 2350 «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2016 г в размере 1 641 621 тыс. руб. (за 2015 г. – 1 817 535 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2015 г	Сумма, тыс. руб. за 2016 г
Погашение прав (требований)	1 577 076	1 449 099
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	90 610	64 031
Бухгалтерские услуги	2 499	2 737
Госпошлина	2 598	2 888
Курсовые разницы	2	0
Обслуживание домена	1	1
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	5	22
Раскрытие информации в ленте новостей	9	13
Расходы в связи с взысканием и решением суда	0	

ДIREKTOP DEPARTAMENTA AUDITIRANJA
PERKOVSKAYA D. V.

Расходы на услуги банков	33	122
Управленческие услуги	1 702	2 185
Услуги аудитора	403	308
Услуги биржи	0	180
Услуги независимой экспертизы, оценки	26	40
Услуги по ведению реестра	62	50
Услуги по изготовлению электронных ключей	3	4
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	87	87
Услуги Расчетного агента	1 180	1 180
Услуги Рейтингового агентства	1 804	1 799
Услуги Сервисного агента	107 247	89 347
Услуги Специализированного Депозитария	32 188	27 528
Итого:	1 817 535	1 641 621

4.15. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2016 г. отражена прибыль в размере 118 778 тыс. руб. (за 2015 г. – 135 745 тыс. руб.).

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, 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 распределяются за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

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

- Условный расход по налогу на прибыль за 2016 год составляют 23 756 тыс. руб.
- Условный расход по налогу на прибыль за 2015 год составляют 27 149 тыс. руб.
- Постоянные налоговые активы за 2016 год составляют 23 756 тыс. руб.
- Постоянные налоговые активы за 2015 год составляют 27 149 тыс. руб.

4.17. По строке 2900 Базовая прибыль за 2016 год составляет 1 187 тыс. руб. на акцию. (за 2015 г. – 1 357 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.

Корректировка показателей за предыдущий период в Отчете о движении денежных средств

С целью уточнения информации о поступлении денежных потоков от инвестиционных операций, связанных с финансовыми вложениями, Общество в Отчете о движении денежных средств за 2016 г. произвело детализацию отдельных показателей путем введения новых строк: 4215 поступления «от

полного и частичного погашения и реализации прав (требований)» и 4216 «проценты по правам (требованиям)».

Для соблюдения принципа сопоставимости показателей при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2016 год показатель строки 4213 поступления «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)» за 2015 год соответствует показателю строки 4215 поступления «от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)» за 2016 год и показатель строки 4214 поступления «дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях» за 2015 год соответствует показателю строки 4216 «проценты по правам (требованиям)» за 2016 год

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 31.12.2016г. полученное обеспечение составляет 18 029 047 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2015г. полученное обеспечение составляет 19 846 534 тыс. руб.

Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2015г., на 31.12.2016 г. не менялась.

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

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2016 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества составляет 15 186 944 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 19 442 390 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.

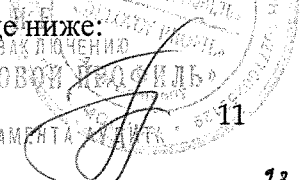
Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012 г.

Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX) является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2015 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 2015 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортреджиз X не осуществлялись.

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

Директор Департамента аудита
ПЕРКОВСКАЯ Д. В.



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 значительное влияние	Услуги	2 185	24 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 737	10 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

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

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 «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 702	3 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 499	7 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2015 г. Общество не осуществляло.

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

Директор Департамента аудита
Черковская Д. В.

12

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/TMF от 08.08.2016г.

М.П.

Дата: «24» февраля 2017 г.

