

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"**  
 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 **Совместная частная и**  
**Закрытое акционерное общество / иностранная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей  
 Местонахождение (адрес)  
**125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, этаж 8**

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

Коды		
0710001		
31	12	2017
37230918		
7743835669		
64.99		
12267	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	3 315 938	4 307 023	5 417 207
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	3 315 938	4 307 023	5 417 207
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 315 938	4 307 023	5 417 207
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	73 259	64 752	135 828
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	71	1	1
	Расчеты по правам (требованиям)	12302	73 188	64 751	135 827
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	414 880	478 350	487 868
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	414 880	478 350	487 868
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	561 647	647 446	684 920
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	561 647	647 446	684 920
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 049 786	1 190 548	1 308 616
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 365 724	5 497 571	6 725 823

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
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	446 098	495 844	519 247
	Итого по разделу III	1300	446 109	495 855	519 258
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.8	Заемные средства	1410	3 457 271	4 456 044	5 629 367
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	3 457 271	4 456 044	5 629 367
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 457 271	4 456 044	5 629 367
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.9	Заемные средства	1510	458 955	540 755	570 679
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	44 075	62 405	82 811
	Долгосрочные займы	15102	414 880	478 350	487 868
4.10	Кредиторская задолженность	1520	3 389	4 917	6 519
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 354	4 893	6 496
	Расчеты по правам (требованиям)	15202	35	24	23
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	462 344	545 672	577 198
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 365 724	5 497 571	6 725 823

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19 декабря 2011 г.

15 марта 2018 г.



Королев Андрей Юрьевич  
(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"

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 / Совместная частная и иностранная 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	2017
37230918		
7743835669		
64.99		
12267	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.11	Проценты к получению	2320	514 939	649 505
4.12	Проценты к уплате	2330	(517 534)	(601 925)
4.13	Прочие доходы	2340	1 072 016	1 127 698
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23401	1 065 276	1 123 439
	Прочие доходы	23402	6 740	4 259
4.14	Прочие расходы	2350	(1 119 167)	(1 198 681)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23501	(1 065 276)	(1 123 439)
	Прочие расходы	23502	(53 891)	(75 242)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(49 746)	(23 403)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(9 949)	(4 681)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	(49 746)	(23 403)





# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710003	
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКПО	31	12
Организационно-правовая форма / форма собственности	Совместная частная и иностранная собственность	ИНН	37230918	
Закрытое акционерное общество / иностранная собственность		по ОКФС	7743835669	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	64.99	
			12267	34
			384	

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	10	-	-	1	519 247	519 258
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(23 403)	(23 403)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(23 403)	(23 403)
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. За 2017 г.	3200	10	-	-	1	495 844	495 855
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(49 746)	(49 746)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(49 746)	(49 746)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	10	-	-	1	446 098	446 109



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

### 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	446 109	495 855	519 258

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организацией ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19 декабря 2011 г.

15 марта 2018 г.



Королев Андрей Юрьевич  
(расшифровка подписи)



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

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"  
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 / Совместная частная и иностранная собственность  
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	2017
37230918		
7743835669		
64.99		
12267	34	
384		

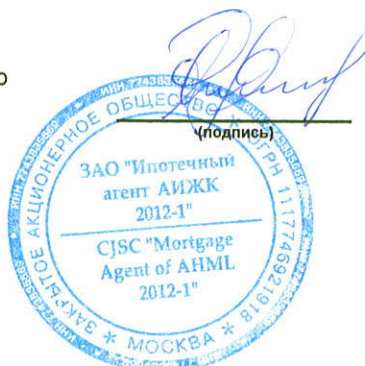
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	29 175	36 466
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от банковских процентов	4114	29 123	36 466
прочие поступления	4119	52	-
Платежи - всего	4120	(591 357)	(699 163)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(54 616)	(75 311)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(535 863)	(622 331)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты с бюджетом	4125	(793)	(1 325)
прочие платежи	4129	(85)	(196)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(562 182)	(662 697)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 538 636	1 808 076
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	1 044 723	1 183 092
проценты по правам (требованиям)	4216	490 612	621 319
прочие поступления	4219	3 301	3 665
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	1 538 636	1 808 076



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
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	(1 062 243)	(1 182 841)
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	(1 062 243)	(1 182 841)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 062 243)	(1 182 841)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(85 789)	(37 462)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	647 446	684 920
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	561 647	647 446
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(10)	(12)

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19 декабря 2011 г.

15 марта 2018 г.



Королев Андрей Юрьевич  
(расшифровка подписи)



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 г.**

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» (далее – Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 15 ноября 2011 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1117746921918, код ОКПО 37230918. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743835669 / 774301001). Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Согласно Протоколу Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» от 07.11.2011 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 19.12.2011 г.

Согласно Протоколу Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» от 07.11.2011 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 19.12.2011 г.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №12 годового общего собрания акционеров от 27.05.2016 г. и Протоколу №13 годового общего собрания акционеров от 29.06.2017 г. Ревизором Общества избрана Вольнова О.В.

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
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);



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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## **2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ**

Общество является компанией с иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества 10,1 тыс. рублей разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированную акцию номинальной стоимостью 100 рублей. 50 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю I, Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII (Stichting Moscow Mortgages VII), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53749227), в оплату внесены денежные средства в размере 5 тыс. рублей. 50 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю II, Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII (Stichting Moscow Mortgages VIII), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53748999), в оплату внесены денежные средства в размере 5 тыс. рублей. 1 привилегированная акция стоимостью 100 рублей, принадлежит Учредителю III, АИЖК АО. По состоянию на 31.12.2017 г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

## **3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Приобретаемые права (требования) включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока погашения.



Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

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

В ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений. Согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (далее - МСФО). Так, согласно МСФО 9, финансовые активы подлежат классификации исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками. При оценке финансовых активов по амортизированной стоимости величина актива при первоначальном признании уменьшается на сумму платежей в счет погашения основной суммы долга. Обществом разработан способ отражения финансовых активов в бухгалтерском учете, при котором в случае частичного погашения по праву (требованию) сумма данного актива уменьшается на сумму частично погашенной задолженности. При этом сумма частичного погашения в части оплаченной задолженности подлежит включению в состав прочих доходов и расходов.

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

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - ПБУ 15/2008).

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным году. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен в соответствии с Эмиссионной документацией Общества. В основу взято Решение о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

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

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



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

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

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

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

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

#### **4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, 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 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 3 315 938 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «АИЖК» (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 4 307 023 тыс. рублей), срок погашения которых более 12 месяцев.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений за 2017 г. и 2016 г.

Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. руб.
4 785 373	0	1 054 555	3 730 818



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.
5 905 075	0	1 119 702	4 785 373

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

**4.2** По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма в размере 73 259 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма в размере 64 752 тыс. рублей), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017
ЗАО «ИНТЕРФАКС»	1	5
ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»	0	4
АО «ПФ «СКБ КОНТУР»	0	2
ООО «РАО «СТАНДАРТ»	0	5
АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»	0	14
ООО «ЦНПЭ «АЛТАЙ-ЭКСПЕРТ»	0	6
ООО «ЭУ ЭКСПЕРТ»	0	35
<b>Итого:</b>	<b>1</b>	<b>71</b>

- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 41 459 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма в размере 54 673 тыс. рублей);

- задолженность по пеням по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 366 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма в размере 84 тыс. рублей);

- задолженность Сервисного Агента (АО «АИЖК») по перечислению денежных средств заемщиков на 31.12.2017, в сумме 31 282 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 9 966 тыс. рублей);

- задолженность по госпошлине по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 81 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма в размере 28 тыс. рублей).

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

**4.3** По строке **1240** «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 414 880 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «АИЖК» (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 478 350 тыс. рублей), срок погашения которых менее 12 месяцев.



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

**4.4** По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах в банках в размере 561 647 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах в банках в размере 647 446 тыс. рублей).

Расчетные счета	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017 г.
<i>ипотечный в ПАО БАНК ВТБ</i>	162 982	172 691
<i>расчетный в ПАО БАНК ВТБ</i>	484 464	388 956
<b>Итого:</b>	<b>647 446</b>	<b>561 647</b>

#### Пассивы баланса

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

Изменения величины уставного капитала в течение 2017 г., 2016 г. не происходило. Количество акций за отчетный период не менялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 100 штук и равно количеству акций, поскольку не было движения.

**4.6** По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2017 г. и на 31.12.2016 г. отражена сумма резервного капитала, сформированного по решению собрания акционеров 26.04.2013 года, в размере 5 процентов от уставного капитала Общества, в размере 1 тыс. рублей.

**4.7** По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 446 098 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 495 844 тыс. рублей).

**4.8** По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена долгосрочная часть основного долга по реализованным облигациям в размере 3 457 271 тыс. рублей. Указанная сумма состоит из:

- долгосрочной части облигаций класса А2:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А2	5 932 000	430,44	2 553 370	22 января 2044г.



Общая стоимость облигаций класса (2 553 370 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, подлежащей погашению в следующем 2018 году (414 880 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы».

Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса А2, к отражению в сумме по строке 14101 будет сумма 2 138 490 тыс. рублей;

- стоимости облигаций класса Б (см. таблицу):

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса Б	1 318 781	1000,00	1 318 781	22 января 2044г.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена долгосрочная часть основного долга по реализованным облигациям в размере 4 456 044 тыс. рублей. Указанная сумма состоит из:

- долгосрочной части облигаций класса А2:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А2	5 932 000	609,51	3 615 613	22 января 2044г.

Общая стоимость облигаций класса А2 (3 615 613 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, которая выплачена в 2017 году (478 350 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы».

Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса А2, к отражению в сумме по строке 14101 будет сумма 3 137 263 тыс. рублей.

- стоимости облигаций класса Б (см. таблицу):

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса Б	1 318 781	1000,00	1 318 781	22 января 2044г.

**4.9** По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма в размере 458 955 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате в сумме 44 075 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А2	9,00	44 075	22 января 2018г.

Класса Б	-	-	22 января 2018г.
----------	---	---	------------------

- стоимость облигаций класса А2, подлежащая погашению в следующем 2018 году 414 880 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма в размере 540 755 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате в сумме 62 405 тыс. руб. Данный купонный доход выплачен в 2017 г.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А2	9,00	62 405	22 января 2017г.
Класса Б	-	-	22 января 2017г.

- стоимость облигаций класса А2, выплаченная в 2017 году 478 350 тыс. рублей (строка 15102).

**4.10** По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма задолженности в размере 3 389 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма задолженности в размере 4 917 тыс. руб.), в том числе:

- задолженность в отношении поставщиков услуг:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017 г.
АО «АИЖК»	3 630	2 354
Банк ГПБ (АО)	1 221	971
НКО АО НРД	2	2
АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»	2	2
ООО «РМА СЕРВИС»	1	10
ООО «ТМФ РУС»	37	15
<b>Итого:</b>	<b>4 893</b>	<b>3 354</b>

- задолженность по страховкам в размере 23 тыс. руб. перед страховой компанией. Данная сумма не изменилась по сравнению с задолженностью на 31.12.2016 г.

- задолженность по возврату излишне перечисленных денежных средств по правам (требованиям) в размере 12 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2016 г. – 1 тыс. руб.).

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

**4.11** По строке **2320** «Проценты к получению» за 2017 г. отражена сумма доходов в размере 514 939 тыс. рублей (за 2016 г. отражена сумма доходов в размере 649 505 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей, за 2016 г.	Сумма, тыс. рублей, за 2017 г.
---	--------------------------------	--------------------------------



Проценты, начисленные по правам (требованиям)	613 039	485 816
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	36 466	29 123
<b>Итого:</b>	<b>649 505</b>	<b>514 939</b>

**4.12** По строке **2330** «Проценты к уплате» за 2017 г. отражена сумма расходов 517 534 тыс. рублей (за 2016 г. отражена сумма расходов в размере 601 925 тыс. рублей), в том числе:

<b>Строка 2330 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей, за 2016 г.</b>	<b>Сумма, тыс. рублей, за 2017 г.</b>
Проценты (купоны) по облигациям	601 925	517 534
<b>Итого:</b>	<b>601 925</b>	<b>517 534</b>

**4.13** По строке **2340** «Прочие доходы» за 2017 г. отражена сумма доходов в размере 1 072 016 тыс. рублей (за 2016 г. отражена сумма доходов в размере 1 127 698 тыс. рублей), в том числе:

<b>Строка 2340 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2016 г.</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2017 г.</b>
Погашение прав (требований)	1 100 384	1 004 758
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	23 055	60 518
Пени, начисленные по правам (требованиям)	3 687	5 327
Госпошлина	572	1 413
<b>Итого:</b>	<b>1 127 698</b>	<b>1 072 016</b>

**4.14** По строке **2350** «Прочие расходы» за 2017 г. отражена сумма расходов в размере 1 119 167 тыс. рублей (за 2016 г. отражена сумма расходов в размере 1 198 681 тыс. рублей), в том числе:

<b>Строка 2350 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2016 г.</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2017 г.</b>
Погашение прав (требований)	1 100 384	1 004 758
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	23 055	60 518
Услуги сервисного агента	50 771	33 537
Бухгалтерские услуги	2 420	2 168
Госпошлина	1 325	789
Расходы на услуги банков	76	85
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	12	10
Услуги по обслуживанию домена	1	1
Управленческие услуги	1 781	1 575
Услуги аудитора	308	399
Расходы по исполнительному листу по судебному решению	120	0



Услуги независимой экспертизы, оценки	29	109
Услуги по ведению реестра	50	42
Услуги по изготовлению электронных ключей	4	14
Услуги по раскрытию информации в ленте новостей	12	19
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	23	23
Услуги расчетного агента	1 180	1 180
Услуги рейтингового агентства	1 205	1 105
Услуги специализированного депозитария	15 925	12 829
Расходы за использование программного комплекса	0	6
<b>Итого:</b>	<b>1 198 681</b>	<b>1 119 167</b>

**4.15** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2017 г. отражен убыток в размере 49 746 тыс. рублей (за 2016 г. отражен убыток в размере 23 403 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**.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли(убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

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

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

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

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2017 года составляет 9 949 тыс. руб.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2016 года составляет 4 681 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2017 года составляют 9 949 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2016 года составляют 4 681 тыс. руб.

**4.17** По строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» отражен убыток 2017 г. в размере 49 746 тыс. рублей (за 2016 г. отражен убыток в размере 23 403 тыс. рублей).



**4.18** По строке **2900** Базовый убыток на акцию за 2017 г. составил 497 тыс. рублей (базовый убыток на акцию за 2016 г. составил 234 тыс. рублей).

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

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

Обеспечения, полученные 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 залладных к договору купли-продажи залладных между Обществом и ипотечным банком.

По состоянию на 31.12.2017 г. полученные обеспечения составляют 12 284 625 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2016 г. полученные обеспечения составляют 14 667 747 тыс. рублей. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2017 г. и 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 по состоянию на 31.12.2017 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 4 725 632 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2016 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 7 433 724 тыс. рублей).

## **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 19.12.2011 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 19.12.2011 г.

Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII (Stichting Moscow Mortgages VII), является учредителем I Общества, которому принадлежит 49,5% уставного капитала. За 2016 г. и 2017 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII не осуществлялись.



Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII (Stichting Moscow Mortgages VIII) является учредителем II Общества, которому принадлежит 49,5% уставного капитала. За 2016 г. и 2017 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами в 2017 г. и 2016 г. приведена ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2017 г., в т.ч. НДС (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2017 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2017 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2017 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 575	15 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 168	10 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2016 г., в т.ч. НДС (тыс. руб.)	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	1 781	37 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 420	1 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

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

Полный перечень аффилированных лиц, являющихся связанными сторонами, в соответствии с пп.а) п.4 ПБУ 11/2008, раскрыт на сайте <http://www.maahml2012-1.ru>.

## 8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не



может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство рисков находится вне контроля Общества.

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

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. При этом Общество подвержено рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоговые сборы, местную автономию и сферы ответственности органов государственного регулирования.

Управляющая организация Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа владельцев облигаций, вследствие негативного представления о деятельности Общества. Соответственно, репутационные риски оцениваются Управляющей организацией Общества как несущественные.

## 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 прекратить деятельность или существенную часть деятельности организации.

Подпись:

А.Ю. Королев



Должность:

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19 декабря 2011 г.

«15» марта 2018 г.