

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период за 2013 год

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1" (далее — ипотечный агент) зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 08 декабря 2009 г. (Основной государственный регистрационный номер 1097746786664 код ОКПО 64478762. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704740780/774301001

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

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом ипотечного агента является ООО "ТМФ РУС".

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

Общим собранием акционеров решено утвердить ООО "Интерком-Аудит" в качестве аудитора Общества.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1" является приобретение залоговых для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1" не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом № 152-ФЗ от 11.11.2003г.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

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

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

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

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Ипотечного агента прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Приобретаемые закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального закона №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

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

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

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Продавцу, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с Договором.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью залковых, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью залковой понимается стоимость, равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам или займам в случае несущественности таких затрат по сравнению с суммой приобретаемых ценных бумаг по договору признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (залковые).

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

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

#### 2.1. Резервы предстоящих расходов и платежей

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

#### 2.2. Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля залковых Общества на 31 декабря 2013 составил 9 346 штук.

По состоянию на 31 декабря 2013 на балансе Общества находилось 66 залковых с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2013 к общей задолженности по портфелю залковых в целом по состоянию на 31 декабря 2013 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (основной долг и начисленные проценты по ним, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней): 3 513,70 тыс. рублей;
- размер портфеля залковых: 5 764 974,72 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,06%.

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2013 г.

### **2.3. Резерв по сомнительным долгам**

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 № 186н), организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2013г.

### **2.4. Порядок бухгалтерского учета закладных**

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией

соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

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

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

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

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

Таким образом, при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2013г. суммы поступлений от частичного планового и досрочного погашения задолженности по закладным были отражены Обществом в качестве доходов, связанных с реализацией закладных, с одновременным уменьшением соответствующей первоначальной стоимости погашаемых закладных и отражением расходов, связанных с реализацией закладных.

### 3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» на 31.12.2013 г. содержит следующие показатели:

#### Активы баланса

По строке 1170 «Финансовые вложения» отражена стоимость закладных в размере 5 740 139 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному

жилищному кредитованию». Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) залладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения) сроком погашения более 12 месяцев.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена дебиторская задолженность в сумме 171 928 тыс.руб, в т.ч.:

\* авансы выданные поставщикам отражена сумма аванса  
186 тыс.руб.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Интерфакс ЗАО	
Ситибанк Лондон Н.А.	2
	184

- сумма денежных средств, подлежащих получению по залладным 171 742 тыс. руб., которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». В том числе 12 802 тыс. руб. проценты по залладным, 158 883 тыс. руб. задолженность по основному долгу и 57 тыс.руб. задолженность по начисленным пеням.

По строке 1240 «Финансовые вложения» отражена стоимость залладных в размере 24 836 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) залладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения) сроком погашения менее 12 месяцев в сумме 24 798 тыс. руб. и 38 тыс. руб. залладные, по которым график погашения закончен, но осталась задолженность.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2013 года отражена сумма на расчетных счетах в банке в размере 531 824 тыс. рублей.

#### Пассивы баланса

ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1" является компанией с иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 100 рублей и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированную акцию номинальной стоимостью 100 руб. 99 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34363193). 1 указанная акция принадлежат Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34363189). 1 привилегированная акция стоимостью 100 рублей, принадлежат Учредителю III, АИЖК ОАО. Все акции полностью оплачены в денежной форме.



По состоянию на 31 декабря 2013 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 403 668 тыс. рублей. В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 24 ноября 1995 года в обществе создается резервный капитал в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала. По состоянию на 31 декабря 2012г по строке 1360 «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2011 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 505 рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 403 668 тыс. рублей.

По строке 1410 «Заемные средства» отражена сумма долга по реализованным облигациям в сумме 6 007 844 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса А2	6 096 000	763,31	4 653 138	20 ноября 2042
Облигации класса Б	1 354 706	1 000,00	1 354 706	20 ноября 2042

По строке 1510 «Засмные средства» отражена сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 47 053 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А2	6,50	47 053	20 февраля 2014
Класса Б	-	-	20 февраля 2014

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена сумма задолженности в отношении поставщиков услуг в размере 10 151 тыс. руб., в т.ч.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"	8 419
АБ ГПБ (ОАО)	1 625
ЗАО «КОМПЬЮТЕРШЕР РЕГИСТРАТОР»	5
НКО ЗАО НРД	3
ООО «РМА Сервис»	34
ООО «ТМФ РУС»	28
Ситибанк ЗАО КБ	22

Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» за 2013 год содержит следующие показатели:

В строке 2320 «Проценты к получению» отражена сумма 853 588, в том числе:

- сумма доходов 823 638 тыс. рублей, полученная в результате начисления процентного дохода, поступающего в сумме аннуитетных платежей в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги.

- сумма дохода 29 950 тыс. рублей, которая была получена в результате начисления процентов на остатки по счетам в Банке.

в строке 2330 «Проценты к уплате» отражена сумма расходов 786 813 тыс. рублей, возникших в результате начисления купонов к выплате по облигациям.

В строке 2340 «Прочие доходы» отражена сумма 1 630 742, в том числе:

- сумма доходов 1 564 755, которая была получена в результате погашения закладных.
- сумма доходов 61 299, которая была получена в результате обратного выкупа закладных.
- сумма доходов 4 687 тыс. рублей, состоящая из следующих доходов:

наименование	тыс.руб.
Госпошлина	475
Начисление пени	4 212

В строке 2350 «Прочие расходы» отражена сумма 1 767 536, в том числе:

- сумма расходов 1 564 755 тыс. руб., которые были понесены в результате погашения закладных.
- сумма расходов 61 299 тыс. руб., которые были понесены в результате обратного выкупа закладных.
- сумма 141 481 тыс. рублей, состоящая из следующих расходов:

наименование	Тыс.руб
бухгалтерские услуги	1 977
Госпошлина	496
Курсовые разницы	49
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	0
Расходы на агентские услуги	111 933
Расходы на изготовление ключа регистрации	7
Расходы на обслуживание в НРД	48
Расходы на обслуживание в спец.депозитарии	21 919
Расходы на услуги банков	101
Расходы на услуги Интерфакса	11
Расходы на услуги расчетного агента	1 090
Расходы на услуги рейтингового агентства	542
Расходы на услуги РСИЦ	1
Судебно-техническая экспертиза	38
Управленческие услуги	2 182
Услуги Платежного агента КБ Ситибанк	768



Услуги по аудиторской проверке	259
Услуги регистратора	49
Услуги Ресурс-оценки за Заключение эксперта	5

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражен убыток в сумме 70 019 тыс. рублей. 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.

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

Обеспечения, полученные при покупке залоговых, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с условиями договора купли-продажи залоговых между Обществом и ипотечным банком. По состоянию на 31.12.2013г. полученные обеспечения составляют 18 249 206 тыс. руб. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2013г. не менялась.

#### 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справки о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2013 года, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 10 732 531 тыс. Рублей.

#### 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по операциям с аффилированными лицами:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «РМА Сервис»	34
ООО «ТМФ РУС»	28
Итого	62

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

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13 января 2010 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2013 года, составила 2 182 тыс. рублей. Данные услуги отражены в сумме по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 13 января 2010 года.

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2013 года, составила 1 977 тыс. рублей. Данные услуги отражены в сумме по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

## 7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

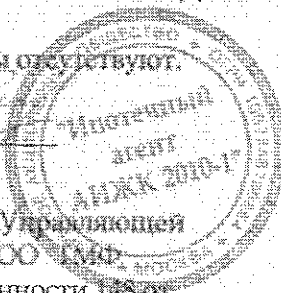
Подпись:

Ф.И.О.:

А.Ю. Королев

Должность:

Представитель Управляющей  
организации ООО «ТМФ  
РУС» по доверенности от  
25.05.2011



21 февраля 2014 г.

Всего прошмупоровано.  
протумаровано и скреплено  
платью  
Листов  
Е. В. Коротких

