

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2013-1»

за 2013 год

ООО «Интерком-Аудит»

125124, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

Аудиторское заключение

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1», генеральному директору
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС», иным пользователям

Аудируемое лицо:

Полное наименование:	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»
Сокращенное наименование:	ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»
Наименование на иностранном языке:	Closed Joint Stock Company «Mortgage Agent of AHML 2013-1» (CJSC «Mortgage Agent of AHML 2013-1»)
Место нахождения:	Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8
Государственный регистрационный номер:	Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц серия 77 № 015495421 Зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1127747167680 от 21.11.2012, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Аудиторская организация:

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» (ООО «Интерком-Аудит»)
Наименование на иностранном языке:	Intercom-Audit LLC
Место нахождения:	119501, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 126 стр. 6
Адрес нахождения структурного подразделения:	125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
Государственный регистрационный номер:	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица путем реорганизации в форме преобразования от 01.07.2013 серии 77 № 015310148 (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1137746561787), выдано Межрайонной инспекцией ФНС РФ №46 по г. Москве
Является членом:	Член СРО НП «Аудиторская Палата России»; Независимый член Всемирной ассоциации бухгалтерских и консалтинговых фирм «BKR International»
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций:	ООО «Интерком-Аудит» включено 14.08.2013 в Реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО НП «Аудиторская Палата России» за основным регистрационным номером (ОРНЗ) 11301050981, свидетельство о членстве № 9995

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2013 года, отчета о финансовых результатах за период с 21 ноября 2012 г. по 31 декабря 2013 года и приложений за период с 21 ноября 2012 г. по 31 декабря 2013 года, состоящих из отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность 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 бухгалтерской отчетности в целом.

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

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1», по состоянию на 31 декабря 2013 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за период с 21 ноября 2012 г. по 31 декабря 2013 года в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций
ООО «Интерком-Аудит»
(квалификационный аттестат аудитора № 02-000030
от 15.11.2011, срок действия не ограничен)



Коротких Е.В.

24.03.2014

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2013 г.

Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"</u>	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2013
Вид экономической деятельности <u>Финансовое посредничество</u>	по ОКПО	16415074		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / Собственность иностранного юридического</u>	ИНН	7743870582		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД	65.23		
Местонахождение (адрес) <u>125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 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	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	13 783 481	-	-
	в том числе:				
	долговые ценные бумаги		13 783 481	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	13 783 481	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	277 027	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	336	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	183	-	-
	расчеты по закладным		276 508	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	620	-	-
	в том числе:				
	долговые ценные бумаги		620	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	623 673	-	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	623 673	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	901 320	-	-
	БАЛАНС	1600	14 684 801	-	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	517 675	-	-
	Итого по разделу III	1300	517 685	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	14 091 848	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	14 091 848	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	14 091 848	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	50 737	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	50 737	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	24 531	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	24 531	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	75 268	-	-
	БАЛАНС	1700	14 684 801	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на основании Договора
передачи полномочий ЕИО от 25.12.2012 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

24 марта 2014 г.



Отчет о финансовых результатах
за период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"</u>	по ОКПО	31	12	2013
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	16415074		
Вид экономической деятельности	<u>Финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД	7743870582		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество</u>	по ОКОПФ / ОКФС	65.23		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	67	23	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	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	-	-
	Проценты к получению	2320	1 314 438	-
	Проценты к уплате	2330	(551 225)	-
	Прочие доходы	2340	1 595 651	-
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23401	1 595 194	-
	Прочие операционные доходы	23402	457	-
	Прочие расходы	2350	(1 841 189)	-
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23501	(1 595 194)	-
	Прочие операционные расходы	23502	(245 995)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	517 675	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	103 535	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	517 675	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	За период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	СПРАВОЧНО			
	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	517 675	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	5 177	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на
основании Договора передачи полномочий ЕИО от
25.12.2012 г.

24 марта 2014 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала

за период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.

Коды		
0710003		
31	12	2013
16415074		
7743870582		
65.23		
67	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Финансовое посредничество**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Собственность**
Закрытое акционерное общество / **иностранного юридического**
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2011 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских
заключений 9

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
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	3224 -	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225 -	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226 -	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3200 -	-	-	-	-	-	-
За 2013 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310 10	-	-	-	-	517 675	517 685
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	517 675	517 675
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314 -	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315 -	-	-	-	X	-	X
организация юридического лица	3316 10	-	-	-	-	10	10
Уменьшение капитала - всего:	3320 -	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324 -	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325 -	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326 -	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3300 10	-	-	-	-	517 675	517 685

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2011 г.	Изменения капитала за 2012 г.		На 31 декабря 2012 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
Чистые активы	3600	517 685	-	-


 Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
 организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на
 основании Договора передачи полномочий ЕИО от
 25.12.2012 г.
 24 марта 2014 г.
 Для аудиторских
 заключений 12


 Головенко Ульяна
 Теодоровна
 (подпись)

 (подпись)

Отчет о движении денежных средств
за период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Собственность иностранного
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	2013
16415074		
7743870582		
65.23		
67	23	
384		

Наименование показателя	Код	За период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.	За Январь - Декабрь 2012г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	36 762	-
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	36 762	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(722 276)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(220 899)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(500 488)	-
налога на прибыль	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(843)	-
прочие платежи	4129	(46)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(685 514)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 596 405	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 331 610	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 264 480	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	315	-
Платежи - всего	4220	(15 378 984)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций (долей участия) в других организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(15 378 984)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(12 782 579)	-

Для аудиторских
заключений

Наименование показателя	Код	За период с 21 Ноября 2012 по 31 Декабря 2013 г.	За Январь - Декабрь 2012г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	14 861 041	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	14 861 031	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(769 183)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(769 183)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	14 091 858	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	623 765	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	623 673	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(92)	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организацией ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1" на основании Договора передачи полномочий ЕИО от 25.12.2012 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

24 марта 2014 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 21 ноября 2012 г. по 31 декабря 2013 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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, д. 16, стр. А, 8 этаж.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах").

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

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

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» является приобретение закладных 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.

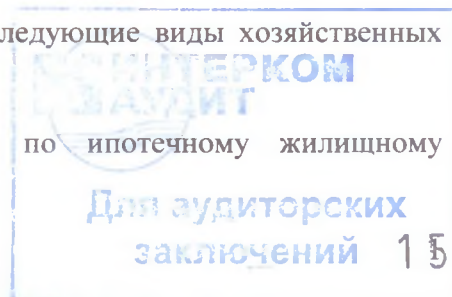
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, 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 ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;



- 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. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 5 000 штук указанных акций принадлежат Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 01.01.2014 все акции полностью оплачены в денежной форме.

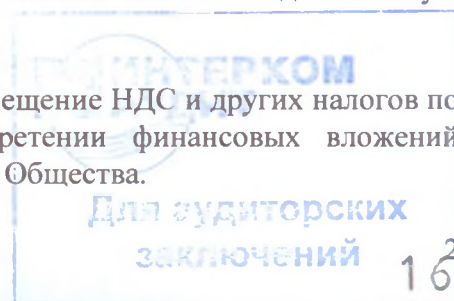
3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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 закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №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 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 закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщику.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств расходы по полученным кредитам или займам признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

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

Доход от выбытия закладных признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

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

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

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

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

Эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций 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).

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.

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.

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

1. Резервы предстоящих расходов и платежей

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

2. Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля закладных Общества по состоянию на 31 декабря 2013 года составляет 12 884 штуки.

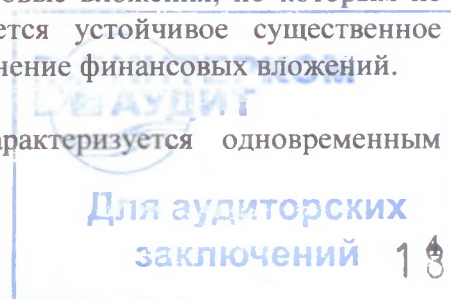
По состоянию на 31 декабря 2013г. на балансе Общества присутствуют закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней на сумму 2 013,48 тыс. руб.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2013 к общей задолженности по портфелю закладных 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): 2 013,48 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных: 13 784 101 310,41 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,01 %.

Согласно п. 37 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 2013г.

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 N 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.

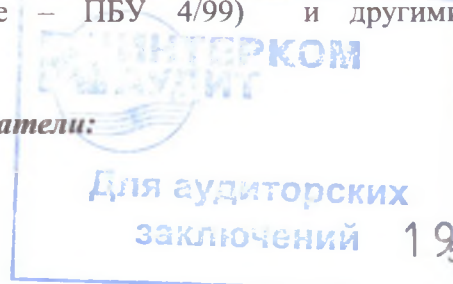
На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2013г.

4. 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, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Активы баланса



По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость закладных в размере 13 783 481 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», срок погашения которых более 12 месяцев.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 277 027 тыс. рублей, в том числе:

- Авансы выданные поставщикам в размере 336 тыс. рублей.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.
ЗАО «Интерфакс»	2
ООО «РМА сервис»	334

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2013 г. в размере 276 508 тыс. рублей, состоящая из начисленных процентов к получению по закладным, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

- переплата по НДС в сумме 183 тыс. руб.

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость закладных в размере 620 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», срок погашения которых менее 12 месяцев.

К краткосрочным финансовым вложениям могут быть отнесены плановые платежи по основному долгу заемщиков за 2014 год в размере 488 083 тыс. рублей.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 623 673 тыс. рублей.

Пассивы баланса

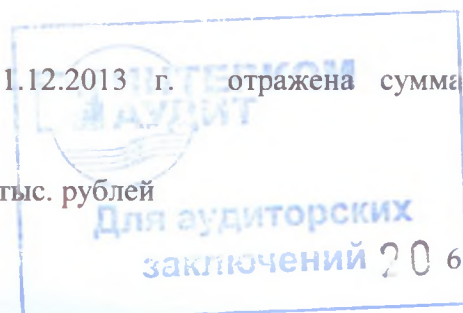
По строке 1310 «Уставный капитал»

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 31.12.2013 все акции полностью оплачены в денежной форме.

По состоянию на 31.12.2013 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 517 675 тыс. рублей, отражен по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 14 091 848 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумма долга по реализованным облигациям в сумме 14 091 848 тыс. рублей



Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса А1	8 916 000	913,73	8 146 817	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

По строке 1510 «Заемные средства» отражена сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 50 737 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты следующей купонного дохода
Класса А1	8,50	41 726 880,00	09 марта 2014
Класса А2		9 010 180,00	09 марта 2014
Класса Б	-	0,00	09 марта 2014

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 24 531 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.
АИЖК ОАО	21 103
ГПБ (ОАО)	3 394
НКО ЗАО НРД	7
ООО "ТМФ РУС"	20
ООО "РМА Сервис"	7

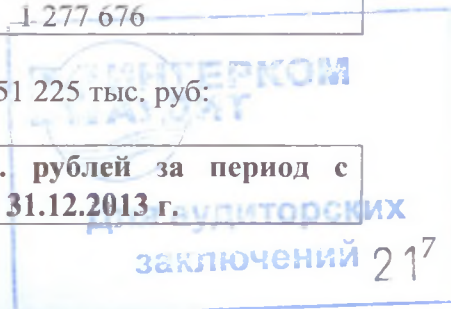
Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

По строке 2320 «Проценты к получению» по состоянию за период 21 ноября 2012 г. по 31 декабря 2013 г. отражена сумма доходов 1 314 438 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным.

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 21.11.2012 по 31.12.2013 г.
Поступления банковских процентов	36 762
Проценты начисленные по закладным	1 277 676

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражены суммы расходов 551 225 тыс. руб:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 21.11.2012 по 31.12.2013 г.
---	--



Проценты (купоны) по облигациям	551 225
---------------------------------	---------

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены суммы доходов 1 595 651 тыс. руб:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 21.11.2012 по 31.12.2013 г.
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	1 595 194
Курсовые разницы	103
Пени начисленные по закладным	354

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены суммы расходов 1 841 189 тыс. руб.:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 21.11.2012 по 31.12.2013 г.
Расходы, понесенные в результате полного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	1 595 194
Агентские услуги	195 139
Бухгалтерские услуги	1 034
Госпошлина	660
Курсовые разницы	43
Налоговые консультационные услуги	500
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	152
Расходы за услуги Интерфакса	11
Расходы на аудиторские услуги ООО Эрнст энд Янг	968
Расходы на обслуживание в спец. депозитарии	32 598
Расходы на услуги банков	46
Расходы на услуги Компании Тензор	2
Расходы на юридические услуги Линклейтерс СНГ	2 388
Управленческие услуги	2 323
Услуги "МБ Технологии"	2
Услуги НКО ЗАО НРД	2 311
Услуги по аудиторской проверке	139
Услуги рейтингового агентства	7 678
Услуги РСИЦ	1

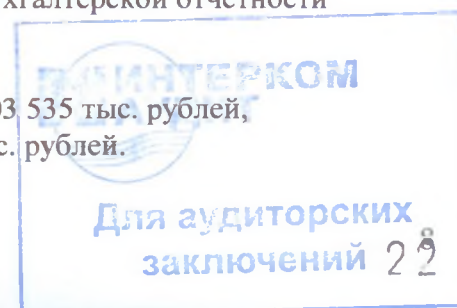
В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за период с 21.11.2012 по 31.12.2013 г.

Строка 2300 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 21.11.2012 по 31.12.2013 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	517 675

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.

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

- Условный расход по налогу на прибыль за 2013год составляют 103 535 тыс. рублей,
- Постоянные налоговые активы за 2013год составляют 103 535 тыс. рублей.



5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 25 декабря 2012 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 25 декабря 2012 по 31 декабря 2013 года, составила 2 100 528 рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

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

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 16 ноября 2012 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, и является аффилированным лицом в соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 25 декабря 2012 по 31 декабря 2013 года, составила 1 255 915 рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

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

Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX) является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 21 ноября 2012 по 31 декабря 2013 г. операции между Обществом и Москоу Мортреджиз IX не осуществлялись.

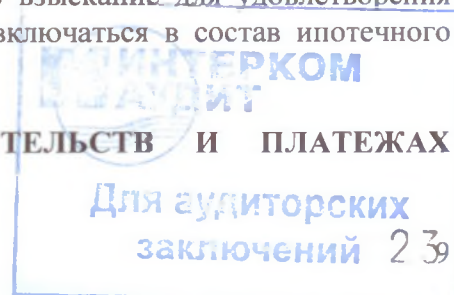
Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X) является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 21 ноября 2012 по 31 декабря 2013 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортреджиз X не осуществлялись.

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2013г. полученные обеспечения составляют 23 384 533 тыс. руб. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2013г. 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.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

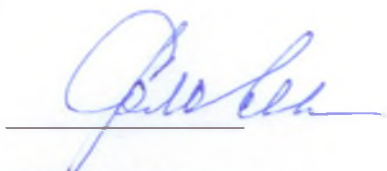


Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2013 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества составляет 29 554 749 тыс. рублей.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:



Ф.И.О.: У.Т. Головенко

Должность: Генеральный директор ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации Общества



Дата: «24» марта 2014 г.



ИТАК ПОЛУЧЕНО ДОКУМЕНТОВ

Итого:

[Handwritten signature]

Итого:

Итого:

Итого:



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 24 листов
Султанов Е.В. Коротких

