

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2012-1»

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 2012-1»,
Генеральному директору Управляющей компании
ООО «ТМФ РУС», иным пользователям

Аудируемое лицо:

Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»

Сокращенное наименование: ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»

Наименование на иностранном языке: Closed Joint Stock Company «Mortgage Agent of AHML 2012-1» (CJSC «Mortgage Agent of AHML 2012-1»)

Место нахождения: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8

Государственный регистрационный номер: Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 011803159 от 15 ноября 2011 года (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1117746921918), 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 (финансовой) отчетности ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2013 года, отчета о финансовых результатах за 2013 год и приложений за 2013 год, 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 несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

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

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

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

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» по состоянию на 31 декабря 2013 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2013 год 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)



Е.В. Коротких

11.03.2014

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2013 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

финансовое посредничество

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное

собственность

общество

/ иностранного юридического

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2013

37230918

7743835669

65.23

67

23

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	9 146 787	11 531 840	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	9 146 787	11 531 840	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 146 787	11 531 840	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	261 449	267 892	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	297	1 931	-
	Расчеты по закладным	12302	261 151	265 961	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	23 998	10 539	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	23 998	10 539	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 150 465	1 260 241	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 150 465	1 260 241	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 435 912	1 538 672	-
	БАЛАНС	1600	10 582 699	13 070 512	-

ИНТЕРКОМ

Для аудиторских
заключений

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	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	541 748	517 578	-
	Итого по разделу III	1300	541 759	517 588	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	9 916 325	12 381 131	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	9 916 325	12 381 131	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 916 325	12 381 131	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	108 516	151 078	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	108 516	151 078	-
	Кредиторская задолженность	1520	16 099	20 715	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	16 076	20 715	-
	Расчеты по закладным	15202	23	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	124 615	171 793	-
	БАЛАНС	1700	10 582 699	13 070 512	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент
АИЖК 2012-1" по договору о передаче полномочий
ЕИО от 19 декабря 2011г.

11 марта 2014 г.



(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2013г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

финансовое посредничество

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное

собственность

общество

/ иностранного юридического

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 2013

37230918

7743835669

65.23

67

23

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 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	1 219 092	1 114 985
	Проценты к уплате	2330	(972 700)	(389 717)
	Прочие доходы	2340	2 373 133	2 114 145
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией	23401	2 371 925	2 113 531
	прочие доходы	23402	1 208	614
	Прочие расходы	2350	(2 595 355)	(2 321 835)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией	23501	(2 371 925)	(2 113 531)
	прочие расходы	23502	(223 430)	(208 304)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 170	517 578
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 834	103 516
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	24 170	517 578



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 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	24 170	517 578
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	242	5 175
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1" по
договору о передаче полномочий ЕИО от 19 декабря
2011г.



(подпись)

Головенко Ульяна Теодоровна
(расшифровка подписи)

11 марта 2014 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2013г.

Коды		
0710003		
31	12	2013
37230918		
7743835669		
65.23		
67	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС

по ОКЕИ

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности финансовое посредничество

Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество

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	-	-	-	-	-	-
За период с 15 ноября 2011 по 31 декабря 2012 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	517 578	517 578
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	517 578	517 578
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
создание юридического лица	3216	10	-	-	-	-	10

БЕРКОМ
ИТ

аудиторских
заключений

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	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	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	10	-	-	-	517 578	517 588
3а 2013 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	24 170	24 170
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	24 170	24 170
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	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3300	10	-	X	1	(1)	541 759

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					
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3402	-	-	-	-
исправлением ошибок	3412	-	-	-	-
после корректировок	3422	-	-	-	-
	3502	-	-	-	-



Для аудиторских
заключений

Форма 0710023 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
Чистые активы	3600	541 759	517 588	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО
"Ипотечный агент АИЖК 2012-1" по договору о передаче полномочий
ЕИО от 19 декабря 2011г.

(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



11 марта 2014 г.



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2013г.

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **финансовое посредничество**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Закрытое акционерное общество / собственность иностранного юридического**
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
37230918		
7743835669		
65.23		
67	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 2012г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	24 157	16 341
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	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	24 157	16 341
Платежи - всего	4120	(1 241 693)	(189 514)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(224 757)	(188 812)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 015 262)	-
налога на прибыль	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(1 583)	(660)
прочие платежи	4129	(91)	(42)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 217 536)	(173 173)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 572 506	2 946 744
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	2 355 804	1 851 636
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 215 486	1 094 604
	4215	-	-
прочие поступления	4219	1 216	504
Платежи - всего	4220	(19)	(13 655 832)
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	-	(13 655 832)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(19)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 572 487	(10 709 088)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	13 182 791
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	13 182 781
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 464 805)	(1 040 289)
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	(2 464 805)	(1 040 289)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 464 805)	12 142 502
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(109 854)	1 260 241
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 260 241	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 150 465	1 260 241
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	78	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1" по
договору о передаче полномочий ЕИО от 19 декабря
2011г.

11 марта 2014 г.



(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2013 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1" (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 15 ноября 2011 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1117746921918. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743835669 / 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 ЗАО «Интерком-Аудит» в качестве аудитора Общества.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества 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.

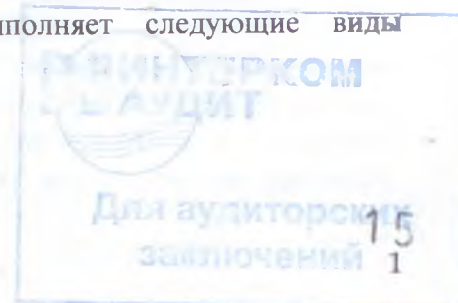
Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом № 152-ФЗ от 11.11.2003г.

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 закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной 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 (закладные).

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.

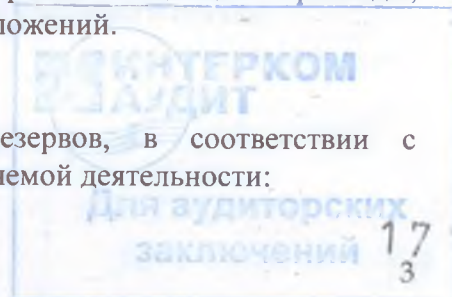
Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

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.

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 на 31 декабря 2013 составил 13 430 штук.

По состоянию на 31 декабря 2013 на балансе Общества находилось 47 закладных 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 закладных в целом по состоянию на 31 декабря 2013 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 1 912 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных, включая начисленные проценты: 9 170 785 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,02 %.

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.

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.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская 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.

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 9 146 787 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», срок погашения которых более 12 месяцев.

Для аудиторских
записаний

19

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражено:

- аванс на сумму 297 тыс. рублей, в т.ч.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АИЖК ОАО	295
ЗАО «Интерфакс»	2
Итого:	297

- начисленная задолженность Сервисного Агента (ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию») по плановым платежам, в сумме 254 075 тыс. руб.
ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

- задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2013 г. в размере 7 073 тыс. рублей, состоящая из начисленных процентов к получению по закладным, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

- задолженность по пени по состоянию на 31.12.2013 г. в размере 3 тыс. рублей, состоящая из начисленных пени по решению суда к получению.

- переплата по налогу на добавленную стоимость 1 тыс. рублей.

По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость закладных в размере 23998 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 608 451 тыс. рублей.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2013 года отражена сумма на расчетном счете в банке в размере 1 150 465 тыс. рублей.

Пассивы баланса

Общество является компанией с иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества 10 100 рублей разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированную акцию номинальной стоимостью 100 руб.

50 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю I, Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII (Stichting Moscow Mortgages VII), фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53749227), в оплату внесены денежные средства в размере 5 000 рублей. 50 обыкновенных акций принадлежат Учредителю II, Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII (Stichting Moscow Mortgages VIII), фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53748999), в оплату внесены денежные средства в размере 5 000 рублей. 1 привилегированная акция стоимостью 100 рублей, принадлежит Учредителю III, АИЖК ОАО. Все акции полностью оплачены в денежной форме.

По состоянию на 31.12.2013 г. по строке 1360 «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, сформированного по решению собрания акционеров 26.04.2013 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 505 рублей.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 541 748 тыс. рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 541 748 тыс. рублей.

По строке 1410 «Заемные средства» отражена сумма долга по реализованным облигациям в сумме 9 916 325 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса А1	5 932 000	449,35	2 665 544	22 января 2044
Облигации класса А2	5 932 000	1000,00	5 932 000	22 января 2044
Облигации класса Б	1 318 781	1000,00	1 318 781	22 января 2044

По строке 1510 «Заемные средства» отражена сумма начисленных, но не выплаченных купонов по облигациям Общества в сумме 108 516 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А1	9,00	45 993	22 января 2014
Класса А2	5,50	62 523	22 января 2014
Класса Б			22 января 2014

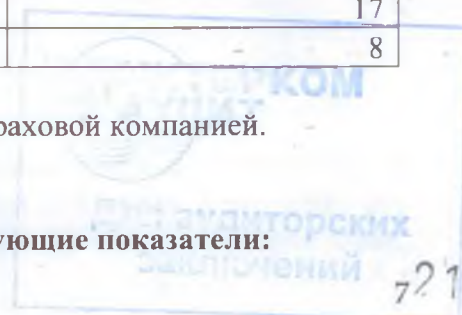
По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена сумма задолженности в размере 16 099 тыс. руб., в том числе:

- задолженность в отношении поставщиков услуг в размере 16 076 тыс. руб., в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ОАО «АИЖК»	13 565
ГПБ (ОАО)	2 481
НКО ЗАО НРД	5
ООО «РМА Сервис»	17
ООО «ТМФ РУС»	8

- задолженность по страховкам в размере 23 тыс. руб. перед страховой компанией.

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



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

По строке **2320** «Проценты к получению» отражены:

- сумма доходов 1 194 936 тыс. рублей, которая была получена в результате начисления процентного дохода по закладным.
- сумма 24 156 тыс. рублей, которая представляет собой проценты банка на остаток средств на расчетных счетах Общества.

По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов 972 700 тыс. рублей, возникших в результате начисления купонов к выплате по облигациям.

По строке **2340** «Прочие доходы» отражены:

- сумма доходов в размере 2 371 925 тыс. рублей, которые были получены в результате погашения закладных.
- сумма 1 208 тыс. рублей, состоящая из следующих доходов:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Курсовые разницы	84
Пени и штрафы полученные	1 124

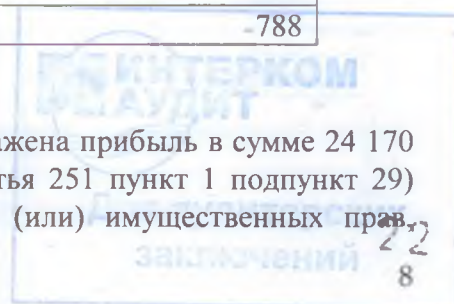
По строке **2350** «Прочие расходы» отражены:

- сумма расходов в размере 2 371 925 тыс. рублей, которые были понесены в результате выбытия закладных при их погашении (реализации).

-сумма в 223 430 тыс. рублей, состоящая из следующих расходов:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Госпошлина	269
Комиссия банка	50
Курсовые разницы	6
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	41
Расходы на агентские услуги	179 125
Расходы на обслуживание в НРД	62
Расходы на рейтинговое агентство	8 602
Расходы на услуги Интерфакса	11
Расходы на услуги Компании Тензор	4
Расходы Услуги по изготовлению ключа	2
Расходы на услуги РСИЦ	1
Услуги бухгалтерской организации	1 168
Расходы на обслуживание в спец. депозитарии	32 161
Услуги расчетного агента	885
Услуги по аудиторской проверке	255
Услуги управляющей организации	-788

По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражена прибыль в сумме 24 170 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.

Постоянные налоговые обязательства отражены по строке 2421 «Постоянные налоговые активы» и составляют, по состоянию на 31.12.2013 4 834 тыс. рублей.

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

Обеспечения, полученные при покупке залладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи залладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2013г. полученные обеспечения составляют 23 446 384 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.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2013 г., выданной ОАО ГПБ, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 18 188 418 тыс. рублей.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по аффилированным лицам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «РМА Сервис»	17
ООО «ТМФ РУС»	8
Итого	25

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 19 декабря 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 года, составила 788 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Оплата за произведенные услуги производится Обществом безналичным расчетом в рублях на расчетный счет ООО «ТМФ РУС»:

- по ежеквартальному вознаграждению – 20 (двадцатого) числа каждого из следующих месяцев: январь, апрель, июль и октябрь каждого календарного года.
- по дополнительным и возмещаемым расходам, производимым Управляющей организацией – в течение 10 (десяти) дней с момента получения счета от Управляющей организации.

Дебиторская задолженность по «ТМФ РУС» на 31 декабря 2013 года отсутствует.

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 19 декабря 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 года, составила 1 168 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Оплата за произведенные услуги производится Обществом безналичным расчетом в рублях на расчетный счет ООО «РМА Сервис»:

- по ежеквартальному вознаграждению – 20 (двадцатого) числа каждого из следующих месяцев: январь, апрель, июль и октябрь каждого календарного года.
- по дополнительным и возмещаемым расходам, производимым Бухгалтерской организацией – в течение 10 (десяти) дней с момента получения счета от Бухгалтерской организации.

Дебиторская задолженность по ООО «РМА Сервис» на 31 декабря 2013 года отсутствует.

Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII (Stichting Moscow Mortgages VII), является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII не осуществлялись.

Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII (Stichting Moscow Mortgages VIII) является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII не осуществлялись.

7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

8. ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ

Для сопоставимости показателей бухгалтерских балансов за 2013 и 2012 годы, в отношении показателей строк 1170, 11701, 1240, 12401 на 31.12.2012 внесены исправления в отчетность предыдущих периодов информации о подразделении финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные.

(тыс. руб.)

	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2012 г.»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.»	Корректиро вка
1	2	3	4=3-2
	Графа «На 31 декабря 2012 г»		
1170 «Финансовые вложения»	11 542 379	11 531 840	(10 539)
11701 «Долговые ценные бумаги»	11 542 379	11 531 840	(10 539)
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»		10 539	10 539
12401 «Долговые ценные бумаги»		10 539	10 539

Подпись:

У.Т. Головенко

11 Марта 2014г.

Должность:

Генеральный директор ООО
"ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО
"Ипотечный агент АИЖК
2012-1" по договору о
передаче полномочий ЕИО от
19 декабря 2011г.



пронумеровано
печатью 125