

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1»

за 2014 год

ООО «Интерком-Аудит БКР»

125040, 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 ВТБ 2013-1»,
Генеральному директору Управляющей компании ООО «ТМФ РУС»,
иным пользователям

Аудируемое лицо:

Полное наименование:	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ 2013-1»
Сокращенное наименование:	ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1»
Наименование на иностранном языке:	Mortgage Agent VTB 2013-1 Closed Joint-Stock Company (Mortgage Agent VTB 2013-1 CJSC)
Место нахождения:	Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8
Государственный регистрационный номер:	1137746571368

Аудиторская организация:

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)
Место нахождения:	125040, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2, корпус 13
Государственный регистрационный номер	1067746150251
Является членом:	Член СРО НП «Институт Профессиональных Аудиторов» Независимый член Всемирной ассоциации бухгалтерских и консалтинговых фирм «BKR International»
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций:	10602010620

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2014 года, отчета о финансовых результатах за 2014 год и приложений за 2014 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 (финансовую) 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 ВТБ 2013-1» по состоянию на 31 декабря 2014 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Начальник отдела инвестиционного аудита
Департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций
ООО «Интерком-Аудит БКР»
(квалификационный аттестат № 02-000124
от 28.08.2012, срок действия не ограничен)



Карякина О.В.

27.03.2015

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"	Дата (число, месяц, год) _____	Форма по ОКУД _____	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика _____	по ОКПО _____	ИНН _____	0710001		
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки	по ОКВЭД _____	по ОКЕИ _____	31	12	2014
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Собственность иностранного юридического	по ОКОПФ / ОКФС _____		17807474		
Единица измерения: в тыс. рублей			7743893942		
Местонахождение (адрес) 125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, корпус 1			65.23		
			67	23	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 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	20 178 991	25 800 296	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	20 178 991	25 800 296	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 178 991	25 800 296	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	189 277	206 647	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 015	1 347	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	1 861	-	-
	Расчеты по закладным	12303	185 401	205 300	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 816 109	1 980 019	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	1 816 109	1 980 019	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 778 570	3 317 925	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	2 778 570	3 317 925	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 783 956	5 504 591	-
	БАЛАНС	1600	24 962 947	31 304 887	-



5

**Для аудиторских
заключений**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 065 749	-	-
	Резервный капитал	1360	1	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	490 182	282 914	-
	Итого по разделу III	1300	1 555 944	282 924	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	21 174 140	29 952 752	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	29 952 752	-
	Долгосрочные займы	14102	21 174 140	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	21 174 140	29 952 752	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 933 591	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	117 495	-	-
	Долгосрочные займы	15102	1 816 096	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	299 272	1 069 211	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	58	3 460	-
	Расчеты по привилегированным акциям	15202	-	1 065 751	-
	Расчеты по дивидендам с акционерами по привилегированным акциям	15203	299 214	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 232 863	1 069 211	-
	БАЛАНС	1700	24 962 947	31 304 887	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1", по Договору о
передаче полномочий б/н от 13.08.2013 г.

27 марта 2015 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

**ИНТЕРКОМ
АУДИТ**

Для аудиторских
заключений

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2014 г.

за Январь - Декабрь 2014 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2014
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"</u>	по ОКПО	17807474		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743893942		
Вид экономической деятельности	<u>Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки</u>	по ОКВЭД	65.23		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Собственность иностранного</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За период с 03 Июля 2013 г по 31 Декабря 2013 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 073 516	1 001 869
	Проценты к уплате	2330	(2 115 353)	(706 576)
	Прочие доходы	2340	5 791 509	2 153 021
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23401	5 788 917	2 152 693
	Прочие операционные доходы	23402	2 592	328
	Прочие расходы	2350	(5 851 987)	(2 165 400)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23501	(5 788 917)	(2 152 693)
	Прочие операционные расходы	23502	(63 070)	(12 707)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	897 685	282 914
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	179 537	56 583
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	897 685	282 914



**Для аудиторских
заключений**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За период с 03 Июля 2013 г по 31 Декабря 2013 г.
	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	897 685	282 914
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	90	28
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1", по Договору
о передаче полномочий б/н от 13.08.2013 г.

27 марта 2015 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



8

Для аудиторских
заключений

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2014 г.

Коды		
0710003		
31	12	2014
17807474		
7743893942		
65.23		
67	23	
384		

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1" Форма по ОКУД
 Идентификационный номер налогоплательщика 7743893942 Дата (число, месяц, год) 2014
 Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки ИНН 7743893942
 Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество по ОКВЭД 65.23
 Единичная измерения: в тыс. рублей по ОКФС 67 по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	282 914	282 924
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	282 914	282 914
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
организация юридического лица	3216	10	-	-	-	-	10

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

для 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	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 2013 г.	3200	10	-	-	-	282 914	282 924
За 2014 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	2	-	-	-	897 685	897 687
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	897 685	897 685
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	2	-	-	X	2	2
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(690 416)	(690 416)
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	(690 416)	(690 416)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	1 065 749	-	-	1 065 749
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	1	(1)	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3300	12	-	1 065 749	1	490 182	1 555 944

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	Изменения капитала за 2013 г.		На 31 декабря 2013 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 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Чистые активы	3600	1 555 944	282 924	-



Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организацией ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1", по
Договору о передаче полномочий б/н от 13.08.2013 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2014 г.

за Январь - Декабрь 2014 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710004		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"</u>	по ОКПО	31	12	2014
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	17807474		
Вид экономической деятельности	<u>Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки</u>	по ОКВЭД	7743893942		
			65.23		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За период с 03 Июля 2013 г по 31 Декабря 2013 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4120	(2 098 348)	(717 171)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(61 365)	(10 169)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 997 859)	(706 577)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Расчеты по налогам и сборам	4125	(39 085)	(405)
прочие платежи	4129	(39)	(20)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 098 348)	(717 171)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	8 880 432	2 949 591
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5 780 543	1 931 143
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 098 090	1 018 123
	4215	-	-
прочие поступления	4219	1 799	325
Платежи - всего	4220	-	(29 933 008)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(29 933 008)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	8 880 432	(26 983 417)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За период с 03 Июля 2013 г по 31 Декабря 2013 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	28 816 075	31 018 513
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	29 952 752
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	28 816 075	1 065 751
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(36 137 828)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	(355 994)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(35 781 834)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(7 321 753)	31 018 513
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(539 669)	3 317 925
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 317 925	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 778 570	3 317 925
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	314	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО
"Ипотечный агент ВТБ 2013-1", по Договору о передаче полномочий б/н от
13.08.2013 г.

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

27 марта 2015 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2014 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1» (в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 03.07.2013 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1137746571368, код ОКПО 17807474. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743893942 /774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, 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 ВТБ 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 ВТБ 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 Банка ВТБ 24 (ПАО);
- 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 ВТБ 2013-1» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 11 800 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая и 1 800 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

- 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Могижд ВТБ 2013-1, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 58018786), 5 000 штук указанных акций принадлежат Штихтинг Могижд ВТБ 2013-2, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер 58018875).

- 1 800 привилегированных акций (номинальной стоимостью 1 рубль каждая) принадлежат Банку ВТБ 24 (ПАО), в оплату были внесены денежные средства в размере 1 065 751 200 рублей (привилегированные акции размещены по цене 592 084 рублей за одну акцию). Все акции полностью оплачены в денежной форме.

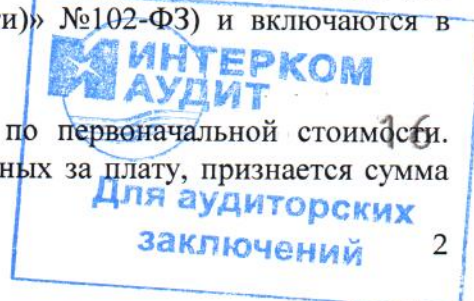
Все акции полностью оплачены в денежной форме.

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 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.

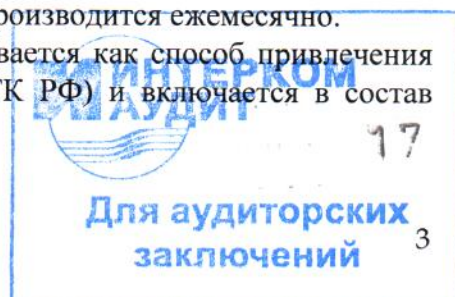
Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

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.

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 2014 года составляет 23 421 шт.

По состоянию на 31 декабря 2014г. на балансе Общества находилось 113 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

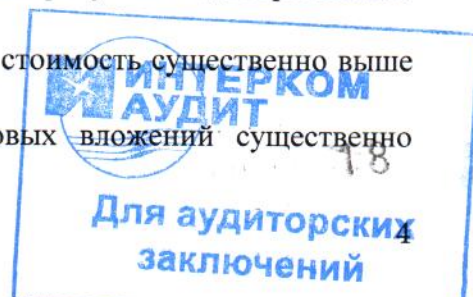
Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2014 к общей задолженности по портфелю закладных в целом по состоянию на 31 декабря 2014 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (основной долг и начисленные проценты по ним, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней): 114 565 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных: 21 995 100 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,52 %.

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 заложенную 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 заложных, 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 2014г.

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 2014г.

4. Порядок бухгалтерского учета заложных

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 заложной и сумму процентов.

5. Изменения отражения финансовых вложений и облигаций в отчетности с 2014 года

1) Общество изменило порядок расчета краткосрочных вложений по сравнению с предыдущими периодами и отражения их в Бухгалтерской отчетности. Новый порядок расчета – к краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по закладным исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию закладных.

Соответствующие показатели финансовых вложений за 2013 год также подлежит ретроспективному пересчету.

Ретроспективный анализ данных изменений в Бухгалтерской отчетности за 2014 год, отражен далее в пункте «ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ»

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:

По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость закладных в размере 20 178 991 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО), срок погашения которых более 12 месяцев.

Долговые финансовые вложения рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2015г. в размере 1 816 109 тыс. рублей (отражено в краткосрочных финансовых вложениях, по строке 12401).

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 189 277 тыс. рублей, в том числе:

- Задолженность Сервисного Агента (БАНК ВТБ 24 (ПАО)) перед Обществом по перечислению аккумулированных платежей в размере 1 861 тыс. рублей

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2014 г. в размере 185 401 тыс. рублей. Данная сумма состоит из начисленных процентов к получению по закладным, которые были приобретены у БАНКА ВТБ 24 (ПАО).

-авансы выданные поставщикам отражена сумма аванса
2 015 тыс. руб.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
НКО ЗАО НРД	2 007
Интерфакс	1
ООО "Студия "Две точки"	7

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.



По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость закладных в размере 1 816 109 тыс. рублей, которые были приобретены у БАНКА ВТБ 24 (ПАО), срок погашения которых менее 12 месяцев.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 2 778 570 тыс. рублей.

Наименование счета	Сумма на 31.12.2014 г, тыс. руб.
ВТБ 24 (ПАО) (Ипотечный)	1 091 540
ВТБ 24 (ПАО) (Расчетный)	1 669 155
ВТБ 24 (ПАО) (Расчетный)	17 875

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 Могижд ВТБ 2013-1, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 58018786), 5 000 штук указанных акций принадлежат Штихтинг Могижд ВТБ 2013-2, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер 58018875). Все акции полностью оплачены в денежной форме в размере 10 000 руб.

- 1 800 привилегированных акций (номинальной стоимостью 1 рубль каждая) принадлежат Банку ВТБ 24 (ПАО), в оплату были внесены денежные средства в размере 1 065 751 200 рублей (привилегированные акции размещены по цене 592 084 рублей за одну акцию). Все акции полностью оплачены в денежной форме.

По строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» по состоянию на 31.12.2014 отражена сумма добавочного капитала в размере 1 065 749 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2014 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 490 182 тыс. рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 490 182 тыс. рублей.

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 24 ноября 1995 года в обществе создан резервный капитал в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала. По состоянию на 31.12.2014 г. по строке 1360 «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в предыдущий период, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 500 рублей.

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 21 174 140 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть суммы основного долга по реализованным облигациям в сумме 3 024 589 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, руб.	Срок погашения облигаций, тыс.
		1		2



Облигации класса А	25 937 000	775,26	18 291 823	04 сентября 2053
Облигации класса Б	2 882 317	1 000,00	2 882 317	04 сентября 2053

Из Общей стоимости облигаций класса «А» (20 107 919 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2015 году (1 816 096 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 1510 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть облигаций по строке 1410 равна 21 174 140 тыс. рублей. В данную сумму так же включена общая сумма задолженности по облигациям по классу «Б» (см. таблицу):

По строке **1510** «Заемные средства» отражены:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 117 495 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты следующей купонного дохода
Класса А	7,85	117 495	04 марта 2015
Класса Б	-	-	04 марта 2015

- стоимости облигаций класса А, подлежащая погашению в следующем 2015 году 1 816 096 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 299 272 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
ЗАО "Компьютершер регистратор"	15
ЗАО ВТБ Спец.деп.	30
ООО "РМА Сервис"	3
ООО "ТМФ РУС"	10
Итого:	58

- расчеты с ПАО Банк ВТБ 24 по выплате дивидендов в размере 299 214 тыс. руб.

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

По строке 2320 «Проценты к получению» по состоянию за 2014 г. отражена сумма доходов 3 073 516 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления процентов банка.

в строке 2330 «Проценты к уплате» отражены:

- сумма расходов 1 922 573 тыс. рублей, возникших в результате начисления купонов к выплате по облигациям.

- сумма расходов 192 780 тыс. рублей, возникших в результате начисления процентов к выплате по кредиту.

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены суммы доходов:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
---	-------------------------------



Процедура аудиторских
заключений

Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	5 788 917
Госпошлина	5
Курсовые разницы	747
Курсовые разницы по расчетам в у.е. (по сделкам до 2015 г.)	44
Начисление пеней по закладным	1 796

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены суммы расходов:

Строка 23501 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Расходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	5 788 917
Итого:	5 788 917

Строка 23502 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Бухгалтерские услуги	1619
Госпошлина	86
Курсовые разницы	267
Курсовые разницы по расчетам в у.е. (по сделкам до 2015 г.)	175
Налоги и сборы	68
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	167
Раскрытие инф. в ленте новостей	16
Расходы на консультационные услуги	840
Расходы на Услуги Андеррайтера	100
Расходы на услуги банков	39
Управленческие услуги	1845
Услуги аудитора	212
Услуги биржи	3622
Услуги по ведению реестра закладных	50
Услуги по изготовлению электронных ключей	2
Услуги по обслуживанию сайта	455
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	3129
Услуги Расчетного агента	2065
Услуги Рейтингового агенства	12203
Услуги Сервисного агента	22374
Услуги Спец.депозитария	5187
Юридические услуги	8549
Итого:	63 070

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за 2014 г.

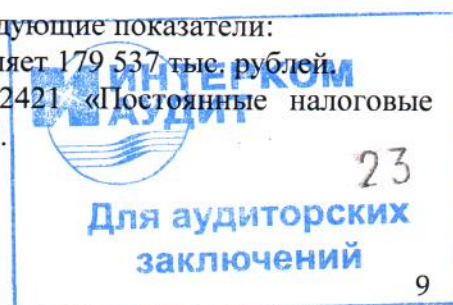
Строка 2300 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	897 685

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 следующие показатели:

- Условный расход по налогу на прибыль за 2014 год составляет 179 537 тыс. рублей.
- Постоянные налоговые активы отражены по строке 2421 «Постоянные налоговые обязательства (активы)» и за 2014 г составляют 179 537 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 13 августа 2013 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за 2014 г., составила 1 845 тыс. рублей. Данные услуги отражены 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 августа 2013 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 2014г., составила 1 619 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Штихтинг Могижд ВТБ 2013-1 является учредителем I Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2014 г. операции между Обществом и Штихтинг Могижд ВТБ 2013-1 не осуществлялись.

Штихтинг Могижд ВТБ 2013-2 является учредителем II Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2014 г. операции между Обществом и Штихтинг Могижд ВТБ 2013-2 не осуществлялись.

6. ИНФОРМАЦИЯ О 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.

По состоянию на 31.12.2014г. полученные обеспечения в виде заложенного имущества составляют 61 799 376 тыс. руб. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2014г. 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.

Часть закладных дополнительно обеспечена солидарными поручительствами по кредитным договорам. Сумма поручительств определяется как обязательства заемщика по кредитному договору в части исполнения заемщиком обязательств по осуществлению ежемесячных платежей и в части исполнения обязательств по полному возврату кредита, включая обязательства по досрочному полному возврату кредита.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ



Согласно Справки о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2014 года, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 43 307 131 тыс. рублей.

8. ИНФОРМАЦИЯ О КРЕДИТНОЙ ЛИНИИ.

На 31.12.2014 Общество имеет недополученную сумму кредита в размере 47 248 тыс. рублей по кредитному соглашению № 45208-810-831 от 13.09.2013 г.

9. ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ.

В соответствии с требованиями п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» Общество внесло корректировки в сравнительные данные по состоянию на 31 декабря 2013 года для обеспечения сопоставимости сравнительных данных в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2014г. ретроспективно, как указано ниже.

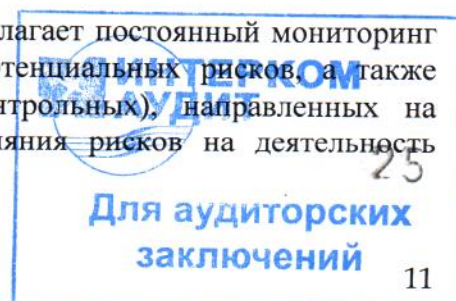
(тыс. руб.)			
	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2014 г.»	Корректиро вка
1	2	3	4=3-2
	Графа «На 31 декабря 2013 г»		
1170 «Финансовые вложения»	27 724 842	25 800 296	1 924 546
11701 «Долговые ценные бумаги»	27 724 842	25 800 296	1 924 546
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	55 473	1 980 019	(1 924 546)
12401 «Долговые ценные бумаги»	55 473	1 980 019	(1 924 546)

10. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

В последнее время рынки капитала и кредитные рынки крупнейших экономик мира характеризовались значительной волатильностью. Ряд крупнейших глобальных финансовых учреждений объявили себя банкротами, были проданы другим финансовым учреждениям и/или получили финансовую помощь от государства. Несмотря на меры, которые были или могут быть предприняты российским правительством для стабилизации ситуации, вследствие нестабильности мировых и российских рынков капитала и кредитных рынков на дату подписания данной финансовой отчетности существует экономическая неопределенность относительно доступности и стоимости кредитования как для Общества, так и для его контрагентов. Ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем. В связи с этим существует риск того, что возмещаемая стоимость активов Общества может оказаться ниже их балансовой стоимости, что соответствующим образом скажется на прибыльности Общества.

Политика Общества в области управления рисками:

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



Развивающиеся рынки, в частности, рынки Российской Федерации характеризуются более высоким уровнем рисков, чем более развитые рынки, включая значительные правовые, экономические и политические риски. Необходимо учитывать, что развивающиеся экономики, такие, как экономика Российской Федерации, подвержены быстрым изменениям, и что приведенная в настоящем документе информация может достаточно быстро устареть. Соответственно, инвесторам необходимо тщательным образом оценить собственные риски и принять решение о целесообразности инвестиций с учетом существующих рисков. На практике, осуществление инвестиций на развивающихся рынках подходит для квалифицированных инвесторов, полностью осознающих уровень текущих рисков, при этом инвесторам рекомендуется проконсультироваться с собственными юридическими и финансовыми консультантами до осуществления инвестиций в Облигации.

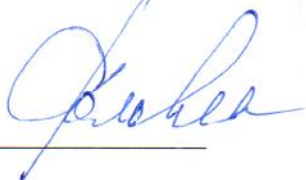
Риск неоплаты по закладным или кредитный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием Заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным Ипотечной обязательством, удостоверенным Закладными, входящими в состав Ипотечного покрытия Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В». Неисполнение обязательств (дефолт) по Закладным может быть вызван как снижением доходов Заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния Заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы Заемщиков или поручителей и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики и др.).

Путем заключения соответствующих Договоров страхования Заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), а также Предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма по каждому договору равняется остатку основного долга по закладной, увеличенному на значение годовой процентной ставки по соответствующему кредитному договору на каждую конкретную дату в течение срока действия соответствующего кредитного договора.

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют

Подпись:



Ф.И.О.: У.Т. Головенко

Должность: Генеральный директор ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент
ВТБ 2013-1", по Договору о передаче полномочий б/н
от 13.08.2013 г.



Дата: «27» марта 2015 г.

