

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской  
отчетности  
Закрытого акционерного  
общества «Ипотечный агент  
ВТБ 2013-1»

за 2015 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](mailto:info@intercom-audit.ru)  
[www.intercom-audit.ru](http://www.intercom-audit.ru)

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1»,  
Генеральному директору  
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС»

### **Аудируемое лицо:**

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

### **Аудиторская организация:**

<b>Наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)
<b>Место нахождения:</b>	125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
<b>Государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1067746150251
<b>Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация:</b>	СРО НП «Аудиторская палата России»
<b>Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ):</b>	11501020787

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ 2013-1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2015 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

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

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

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

## Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ 2013-1» по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Руководитель Департамента банковского аудита  
и МСФО кредитных организаций  
(квалификационный аттестат аудитора  
№02-000030 от 15.11.2011,  
срок действия не ограничен)



Е.В. Коротких

31.03.2016



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2015 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество Собственность иностранного юридического лица

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710001		
Д	31	12	2015
У)	17807474		
О	7743893942		
Н	65.23		
О			
Д			
С	12267	23	
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	16 067 968	20 125 182	25 702 146
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	16 067 968	20 125 182	25 702 146
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	16 067 968	20 125 182	25 702 146
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	144 760	189 277	206 647
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 975	2 015	1 347
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	5	1 861	-
	Расчеты по закладным	12303	142 780	185 401	205 300
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 695 509	1 869 918	2 078 169
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	1 695 509	1 869 918	2 078 169
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 372 423	2 778 570	3 317 925
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	2 372 415	2 778 570	3 317 925
	Валютные счета	12502	8	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 212 692	4 837 765	5 602 741
	<b>БАЛАНС</b>	1600	20 280 660	24 962 947	31 304 887

**ИНТЕРКОМ**  
**АУДИТ**

Для аудиторских  
заключений

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	12	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 065 749	1 065 749	-
	Резервный капитал	1360	1	1	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	659 859	490 182	282 914
	Итого по разделу III	1300	1 725 621	1 555 944	282 924
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	16 768 461	21 120 318	29 952 752
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	29 952 752
	Долгосрочные займы	14102	16 768 461	21 120 318	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	16 768 461	21 120 318	29 952 752
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 786 548	1 987 413	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	91 039	117 495	-
	Долгосрочные займы	15102	1 695 509	1 869 918	-
	Кредиторская задолженность	1520	30	299 272	1 069 211
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	30	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	1 786 578	2 286 685	1 069 211
	<b>БАЛАНС</b>	1700	20 280 660	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.



Головенко Ульяна  
Теодоровна  
(расшифровка подписи)

30 марта 2016 г.





**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"</u>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2015</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>17807474</b>		
Вид экономической деятельности	<u>Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки</u>	по ОКВЭД	<b>7743893942</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Собственность иностранного юридического лица</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>65.23</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>23</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 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	2 471 468	3 073 516
	Проценты к уплате	2330	(1 661 387)	(2 115 353)
	Прочие доходы	2340	4 222 275	5 791 509
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23401	4 220 284	5 788 917
	Прочие операционные доходы	23402	1 991	2 592
	Прочие расходы	2350	(4 284 473)	(5 851 987)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23501	(4 248 520)	(5 788 917)
	Прочие операционные расходы	23502	(35 953)	(63 070)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	747 883	897 685
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	149 577	179 537
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	747 883	897 685



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	747 883	897 685
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	75	90
	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.



Головенко Ульяна  
Теодоровна  
(расшифровка подписи)

30 марта 2016 г.





**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2015 г.

Коды			
0710003			
31	12	2015	
17807474			
7743893942			
65.23			
12267	23		384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"** по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки** по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Закрытое акционерное общество** **Собственность иностранного юридического лица** по ОКФС / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

**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 2013 г.	3100	10	-	-	-	282 914	282 924
Увеличение капитала - всего:	3210	2	-	-	-	897 685	897 687
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	897 685	897 685
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	2	-	-	X	2	2
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

**ИНТЕРКОМ**  
**АУДИТ**

Для аудиторских  
заключений

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(690 416)	(690 416)
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	(690 416)	(690 416)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	1 065 749	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	1	(1)	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г. За 2015 г.	3200 12	-	-	1 065 749	1	490 182	1 555 944
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	747 883	747 883
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	747 883	747 883
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(578 206)	(578 206)
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	(578 206)	(578 206)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3300 12	-	-	1 065 749	1	659 859	1 725 621

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	Изменения капитала за 2014 г.		На 31 декабря 2014 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



Для аудиторских  
заключений



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Чистые активы	3600	1 725 621	1 555 944	282 924



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

Головенко Ульяна  
Теодоровна  
(расшифровка подписи)

30 марта 2016 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранного юридического лица  
Закрытое акционерное общество  
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	2015
17807474		
7743893942		
65.23		
12267		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 862	-
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	-	-
Возврат излишне перечисленных денежных средств в бюджет	4114	1 862	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 837 820)	(2 098 348)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(35 321)	(61 365)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 687 843)	-1997858659
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Расчеты по налогам и сборам	4125	(114 575)	(39 085)
прочие платежи	4129	(81)	(39)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 835 958)	(2 098 348)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	6 719 456	8 880 432
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	4 229 497	5 780 543
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 487 973	3 098 090
	4215	-	-
прочие поступления	4219	1 986	1 799
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6 719 456	8 880 432



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	28 816 075
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	28 816 075
Платежи - всего	4320	(5 289 622)	(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	(763 356)	(355 994)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(4 526 266)	(35 781 834)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(5 289 622)	(7 321 753)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(406 124)	(539 669)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2 778 570	3 317 925
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	2 372 423	2 778 570
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(23)	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)

30 марта 2016 г.



Для аудиторских  
заключений



## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2015 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 лице Генерального директора Головенко У.Т.

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

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу Внеочередного общего собрания акционеров ревизором Общества является Котерев М. А.

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:

ИНТЕРКОМ  
АУДИТ

Для аудиторских  
заключений

15



- 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.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## 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.

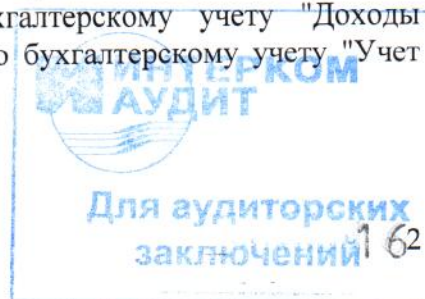
- 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Могижд ВТБ 2013-1, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 58018786), 5 000 штук указанных акций принадлежат 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** "Прочие доходы и расходы" 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 2015 года составляет 20 409 шт.

По состоянию на 31 декабря 2015г. на балансе Общества находилось 75 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2015 к общей задолженности по портфелю закладных в целом по состоянию на 31 декабря 2015 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (основной долг и начисленные проценты по ним, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней): 75 739 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных: 17 763 477 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,4 %.

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



Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

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

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

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2015г.

### **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 2015г.

### **4. Порядок бухгалтерского учета закладных**

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока



погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности. Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

## 5. Изменения отражения финансовых вложений и облигаций в отчетности с 2015 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. Информация предоставляется Сервисным Агентом в виде писем.

Соответствующие показатели финансовых вложений за 2013, 2014 год также подлежит ретроспективному пересчету.

Ретроспективный анализ данных изменений в Бухгалтерской отчетности за 2015 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.

**Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:**

По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость закладных в размере 16 067 968 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 2016г. в размере 1 695 509 тыс. рублей (отражено в краткосрочных финансовых вложениях, по строке 12401).

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений

Финансовые вложения на 31.12.2014 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб.
21 995 100	0	4 231 623	17 763 477

По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 144 760 тыс. руб., в том числе:

- Задолженность Сервисного Агента (БАНК ВТБ 24 (ПАО)) перед Обществом по перечислению аккумулированных платежей в размере 26 307 тыс. рублей





- Задолженность по процентам в размере 116 473 тыс. руб., начисленным по закладным, которые были приобретены у БАНКА ВТБ 24 (ПАО).

-авансы                      выданные                      поставщикам                      отражена                      сумма                      аванса  
1 975 тыс. руб.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.
НКО ЗАО НРД	1 955
ЗАО «Интерфакс»	1
ООО "Студия "Две точки"	19
<b>Итого:</b>	<b>1 975</b>

- переплата по налогу НДС при исполнении обязанностей налогового агента в размере 5 тыс. руб.

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость закладных в размере 1 695 509 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 31.12.2015 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 2 372 423 тыс. рублей.

Наименование счета	Сумма на 31.12.2015 г, тыс. руб.
ВТБ 24 (ПАО) (Ипотечный)	1 042 599
ВТБ 24 (ПАО) (Расчетный)	1 310 086
ВТБ 24 (ПАО) (Расчетный)	19 730
ВТБ 24 (ПАО) (Расчетный, USD)	8
<b>Итого:</b>	<b>2 372 423</b>

#### Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

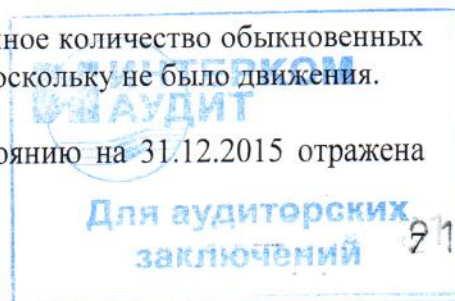
Уставный капитал Общества составляет:

- 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.

Количество акций за отчетный период не менялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 10 000 штук и равно количеству акций, поскольку не было движения.

По строке **1350** «Добавочный капитал (без переоценки)» по состоянию на 31.12.2015 отражена сумма добавочного капитала в размере 1 065 749 тыс. рублей.





По состоянию на 31.12.2015 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 659 859 тыс. рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 659 859 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 31.12.2015 г. по строке **1360** «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2014 г, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 500 рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 16 768 461 тыс. руб., в том числе:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 16 768 461 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	25 937 000	600,75	13 886 144	04 сентября 2053
Облигации класса Б	2 882 317	1 000,00	2 882 317	04 сентября 2053

Из общей стоимости облигаций класса «А» (15 581 653 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2016 году (1 695 509 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть облигаций по строке 14102 равна 16 768 461 тыс. рублей. В данную сумму так же включена общая сумма задолженности по облигациям по классу «Б» (см. таблицу)

По строке **1510** «Заемные средства» отражена сумма 1 786 548 тыс. руб., в том числе:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 91 039 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата выплаты следующей купонного дохода
Класса А	7,85	91 039	04 марта 2016
Класса Б	-	-	04 марта 2016

- стоимости облигаций класса А, подлежащая погашению в следующем 2016 году 91 039 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» отражена сумма 30 тыс. руб., в том числе:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:





Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2015 г.
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	13
ООО "РМА СЕРВИС"	13
ООО "ТМФ РУС"	4
<b>Итого:</b>	<b>30</b>

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

По строке **2320** «Проценты к получению» по отражена сумма доходов 2 471 468 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления процентов банка.

По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов 1661 387 тыс. рублей, возникшая в результате начисления купонов к выплате по облигациям.

По строке **2340** «Прочие доходы» отражена сумма доходов в размере 4 222 275 тыс. руб., в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	4 220 284
Госпошлина	16
Курсовые разницы	4
Начисление пеней по закладным	1965
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	6
<b>Итого:</b>	<b>4 222 275</b>

По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов в размере 4 284 473 тыс. руб., в том числе:

Строка 23501 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Расходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	4 248 520
Бухгалтерские услуги	2 317
Госпошлина	62
Курсовые разницы	29
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	4
Раскрытие инф. в ленте новостей	15
Расходы на услуги банков	82
Управленческие услуги	2 599
Услуги аудитора	546
Услуги биржи	60
Услуги по ведению реестра закладных	110
Услуги по изготовлению электронных ключей	3
Услуги по обслуживанию сайта	103
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	52
Услуги Расчетного агента	1 888
Услуги Рейтингового агентства	2 907
Услуги Сервисного агента	20 007





Услуги Спец.депозитария	5 169
<b>Итого:</b>	<b>4 284 473</b>

В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за 2015 г.

<b>Строка 2300 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2015г.</b>
Прибыль (убыток) до налогообложения	747 883

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 2015 год составляет 149 577 тыс. рублей.
- Постоянные налоговые активы отражены по строке 2421 «Постоянные налоговые обязательства (активы)» и за 2015 г составляют 149 577 тыс. рублей.

## 5. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль за 2015 год составляет 747 883 тыс. рублей.

По строке 2900 Базовая прибыль за 2015 год составляет 75 тыс. рублей на акцию.

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

## 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

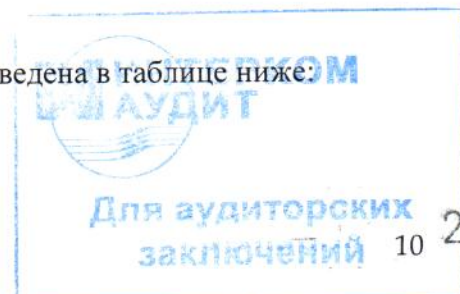
ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13 августа 2013 года.

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».

Штихтинг Могижд ВТБ 2013-1 является учредителем I Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2015 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 2015 г. операции между Обществом и Штихтинг Могижд ВТБ 2013-2 не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами приведена в таблице ниже:





Названи е связанно й стороны	Характер отношений (в соответствии и с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операци й	Стоим ость услуг за 2015 год (тыс. рублей )	Задолженность на 31.12.2015 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженн ости на 31.12.2015 г (мес.)	Резерв по сомните льным долгам на 31.12.20 15 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительно е влияние	Услуги	2 599	4 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИ С»	Оказывает значительно е влияние	Услуги	2 317	13 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2015 г. Общество не осуществляло.

## 7. 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 31.12.2015г. полученные обеспечения в виде заложенного имущества составляют 53 592 431 тыс. руб. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2015г. 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.

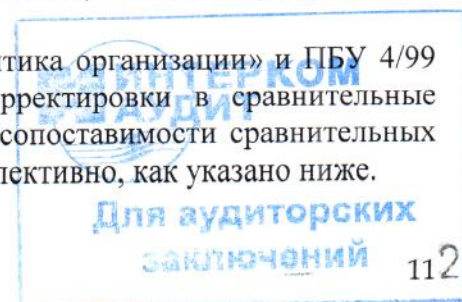
По состоянию на 31.12.2015г. сумма дополнительного обеспечения в виде договоров поручительства составляет 47 898 511 тыс. руб.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справки о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2015 года, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 34 061 865 тыс. рублей.

## 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 2015г. ретроспективно, как указано ниже.





(тыс. руб.)

	Форма «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.»	Форма «Бухгалтерский баланс на 31.12.2015 г.»	Корректиро вка
1	2	3	4=3-2
	Графа «На 31 декабря 2013 г»		
1170 «Финансовые вложения»	25 800 296	25 702 146	(98 150)
11701 «Долговые ценные бумаги»	25 800 296	25 702 146	(98 150)
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	1 980 019	2 078 169	98 150
12401 «Долговые ценные бумаги»	1 980 019	2 078 169	98 150

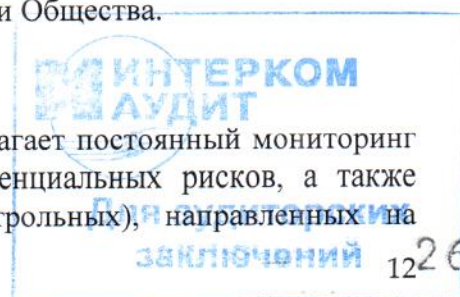
	Форма «Бухгалтерский баланс на 31.12.2014 г.»	Форма «Бухгалтерский баланс на 31.12.2015 г.»	Корректиро вка
1	2	3	4=3-2
	Графа «На 31 декабря 2014 г»		
1170 «Финансовые вложения»	20 178 991	20 125 182	(53 809)
11701 «Долговые ценные бумаги»	20 178 991	20 125 182	(53 809)
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	1 816 109	1 869 918	53 809
12401 «Долговые ценные бумаги»	1 816 109	1 869 918	53 809
1410 «Заемные средства»	21 174 140	21 120 318	(53 822)
14102 «Долгосрочные займы»	21 174 140	21 120 318	(53 822)
1510 «Заемные средства»	1 933 591	1 987 413	(53 822)
15102 «Долгосрочные займы»	1 816 096	1 869 918	(53 822)

## 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 Ипотечкой обязательствам, 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

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: «30» марта 2016 г.

