

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

за 2016 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

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

Государственный регистрационный номер (ОГРН): 1137746571368

Аудиторская организация:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)

Место нахождения: 125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13

Государственный регистрационный номер (ОГРН): 1067746150251

Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ): 11606072657

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ 2013-1» за 2016 год, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 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 2016 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой 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 годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой 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 годовой 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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

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

Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ 2013-1» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель Департамента банковского
аудита и МСФО кредитных организаций
ООО «Интерком-Аудит БКР»

(квалификационный аттестат № 02-000030 от 15.11.2011,
срок действия не ограничен)



Коротких Е.В.

16.03.2017

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

	Форма по ОКУД	0710001
	Дата (число, месяц, год)	31 12 2016
Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"	по ОКПО	17807474
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743893942
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД	64.99
Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных закрытых акционерных обществ / юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	12267 23
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) 125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, этаж 8		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 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	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	12 657 366	16 067 968	20 125 182
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	12 657 366	16 067 968	20 125 182
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	12 657 366	16 067 968	20 125 182
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	123 729	144 760	189 277
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 106	1 975	2 015
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	11	5	1 861
	Расчеты по правам (требованиям)	12303	121 612	142 780	185 401
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 440 495	1 695 509	1 869 918
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	1 440 495	1 695 509	1 869 918
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 005 105	2 372 423	2 778 570
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	2 005 102	2 372 415	2 778 570
	Валютные счета	12502	3	8	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 569 329	4 212 692	4 837 765
	БАЛАНС	1600	16 226 695	20 280 660	24 962 947

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских заключений 5

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	12	12
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.6	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 065 749	1 065 749	1 065 749
4.7	Резервный капитал	1360	1	1	1
4.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	375 720	659 859	490 182
	в том числе:				
	промежуточные дивиденды	13701	(881 197)	(877 421)	(391 202)
	Итого по разделу III	1300	1 441 482	1 725 621	1 555 944
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.9	Заемные средства	1410	13 275 319	16 768 461	21 120 318
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	13 275 319	16 768 461	21 120 318
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	13 275 319	16 768 461	21 120 318
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.10	Заемные средства	1510	1 509 747	1 786 548	1 987 413
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	69 252	91 039	117 495
	Долгосрочные займы	15102	1 440 495	1 695 509	1 869 918
4.11	Кредиторская задолженность	1520	147	30	299 272
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	147	30	58
	Расчеты по дивидендам с акционерами по привилегированным акциям	15202	-	-	299 214
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 509 894	1 786 578	2 286 685
	БАЛАНС	1700	16 226 695	20 280 660	24 962 947

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"
по Доверенности 17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

14 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2016
		17807474		
		7743893942		
		64.99		
		12267	23	
		384		

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1" Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Закрытое акционерное общество **Собственность иностранных юридических лиц** по ОКЕИ
 Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	-	-
4.12	Проценты к получению	2320	1 985 925	2 471 468
4.13	Проценты к уплате	2330	(1 337 693)	(1 661 387)
4.14	Прочие доходы	2340	3 655 485	4 222 275
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных залладными	23402	3 653 592	4 220 284
	Прочие доходы		1 893	1 991
4.15	Прочие расходы	2350	(3 706 659)	(4 284 473)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных залладными	23502	(3 673 539)	(4 248 520)
	Прочие расходы		(33 120)	(35 953)
4.16	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	597 058	747 883
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.17	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	119 411	149 577
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств	24603	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	597 058	747 883



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	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	597 058	747 883
4.18	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	60	75
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"
по Доверенности 17-16Р0А/ТМФ от 08.08.2016г.

14 марта 2017 г.



(подпись)

**Белая Оксана
Юрьевна**
(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды		
0710003		
31	12	2016
17807474		
7743893942		
64.99		
12267	23	
384		

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1" Форма по ОКУД, _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКПО _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ ИНН _____
 Закрытое акционерное общество / юридическое лицо _____ 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 2014 г.	3100	12	-	1 065 749	1	490 182	1 555 944
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	747 883	747 883
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3217	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
				(578 206)	(578 206)	(578 206)	(578 206)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	12	-	1 065 749	1	659 859	1 725 621
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	597 058	597 058
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	597 058	597 058
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(881 197)	(881 197)
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 акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(881 197)	(881 197)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	12	-	1 065 749	1	375 720	1 441 482

ИНТЕРКОМ АУДИТ

Для аудиторских заключений 10

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
		На 31 декабря 2014 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	1 441 482	1 725 621	1 555 944



Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент
ВТБ 2013-1" по Доверенности 17-16РОА/ТМФ от
08.08.2016г.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2013-1" Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных юридических лиц по ОКОПФ / ОКФС _____
Закрытое акционерное общество по ОКЕИ _____
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2016
17807474		
7743893942		
64.99		
12267		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
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	(1 507 117)	(1 837 820)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(31 430)	(35 321)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 359 481)	(1 687 843)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(114 930)	(114 575)
прочие платежи	4129	(1 276)	(81)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 507 117)	(1 835 958)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 654 636	6 719 456
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)	4215	3 652 982	4 229 497
проценты по правам (требованиям)	4216	1 999 785	2 487 973
прочие поступления	4219	1 869	1 986
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	5 654 636	6 719 456

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских заключений 13

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4320	(4 514 797)	(5 289 622)
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	(766 641)	(763 356)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 748 156)	(4 526 266)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 514 797)	(5 289 622)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(367 278)	(406 124)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 372 423	2 778 570
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 005 105	2 372 423
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(40)	(23)

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"
по Доверенности 17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

14 марта 2017 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 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.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №15 годового общего собрания акционеров от 12.05.2015 г. и Протоколу №18 годового общего собрания акционеров от 31.05.2016 г. Ревизором Общества является Котерев М. А.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Согласно Протоколу Собрания учредителей ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1» от 25.06.2013 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.08.2013 г.

Согласно Протоколу Собрания учредителей ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1» от 25.06.2013 г. Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.08.2013 г.

Общество 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, 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,
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:



- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- 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 прав (требований) после погашения всех облигаций.
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

Уставный капитал Общества составляет 12 тыс. руб. 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).

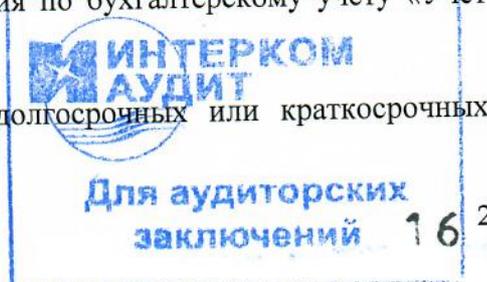
- 1 800 привилегированных акций (номинальной стоимостью 1 рубль каждая) принадлежат Банку ВТБ 24 (ПАО), в оплату были внесены денежные средства в размере 1 065 751 200 рублей (привилегированные акции размещены по цене 592 084 рублей за одну акцию).

Все акции полностью оплачены в денежной форме.

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 права (требования) включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока погашения.



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 прав (требований) признается сумма, уплаченная по договору купли-продажи 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. Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по праву (требованию) и сумму процентов.

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.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение прав (требований), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по праву (требованию) и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу прав (требований), отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость права (требования) 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 прав (требований) отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по кредитному договору. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по правам (требованиям), частично уменьшают сумму задолженности по правам (требованиям). При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Доход от выбытия прав (требований) признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.



Признание дохода по процентам, причитающимся по правам (требованиям), производится ежемесячно.

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных финансовых вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности. К краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по правам (требованиям) исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию прав (требований).

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

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность.

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).

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решения о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов:

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;
- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.

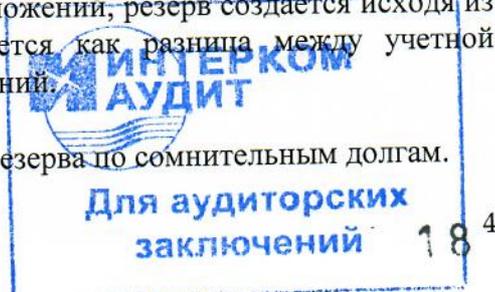
Уплату процентов Общество производит ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в т. ч. в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг.

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.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам.



Резерв по сомнительным долгам создается 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.

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:

4.1 По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 12 657 366 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО), срок погашения которых более 12 месяцев. (на 31.12.2015 г – 16 067 968 тыс. руб.)

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

Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб.
17 763 477	0	3 665 616	14 097 861

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2015г. и на 31.12.2016г. не создавался.

4.2 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена задолженность в размере 123 729 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 144 760 тыс. руб.), в том числе:

- задолженность Сервисного Агента Банка ВТБ 24 (ПАО) перед Обществом по перечислению аккумулированных платежей по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 27 265 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 26 307 тыс. руб.)

- задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 94 347 тыс. руб., начисленным по правам (требованиям), которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО) (на 31.12.2015 г. – 116 473 тыс. руб.).



- авансы, выданные поставщикам по состоянию на 31.12.2016 г в размере 2 106 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. – 1 975 тыс. руб.):

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2015 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2016 г.
ООО «Интерком-Аудит БКР»	0	182
НКО АО НРД	1 955	1 903
ЗАО «Интерфакс»	1	2
ООО «Студия «Две точки»	19	19
Итого:	1 975	2 106

- переплата по налогу на добавленную стоимость при исполнении обязанностей налогового агента по состоянию на 31.12.2016 г в размере 11 тыс. руб. (на 31.12.2015 - 5 тыс. руб.)

По результатам проведенной инвентаризации просроченная задолженность не выявлена.

4.3 По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 1 440 495 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 1 695 509 тыс. руб.), которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО), срок погашения которых менее 12 месяцев.

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2015г. и на 31.12.2016г. не создавался.

4.4 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 2 005 105 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. – 2 372 423 тыс. руб.), в том числе:

Наименование счета	Сумма на 31.12.2015 г, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2016 г, тыс. руб.
Банк 24 (ПАО) (Ипотечный)	1 042 599	1 008 676
Банк 24 (ПАО) (Расчетный)	1 310 086	976 700
Банк 24 (ПАО) (Расчетный)	19 730	19 726
Банк ВТБ 24 (ПАО) (Расчетный, USD)	8	3
Итого:	2 372 423	2 005 105

Пассивы баланса

4.5 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2016 г, на 31.12.2015 г. отражен уставный капитал Общества в размере 12 тыс. руб.

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

4.6 По строке **1350** «Добавочный капитал (без переоценки)» по состоянию на 31.12.2016 г, на 31.12.2015 отражена сумма добавочного капитала в размере 1 065 749 тыс. руб.

4.7 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2015 г, на 31.12.2016 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.



4.8 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 375 720 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. - 659 859 тыс. руб.)

4.9 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 13 275 319 тыс. руб., в том числе:

- долгосрочная часть основного долга по реализованным облигациям в размере 13 275 319 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	25 937 000	456,24	10 393 002	04 сентября 2053
Облигации класса Б	2 882 317	1 000,00	2 882 317	04 сентября 2053

Из общей стоимости облигаций класса «А» (11 833 497 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2017 году (1 440 495 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть облигаций по строке 14101 равна 13 275 319 тыс. рублей. В данную сумму так же включена общая сумма задолженности по облигациям по классу «Б» (см. таблицу)

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

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

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	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)

4.10 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена задолженность в размере 1 509 747 тыс. руб. в том числе:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 69 252 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Вид займа	Ставка купона, %	Сумма тыс. руб.	Дата выплаты купона, дохода	следующей купонного



Класса А	7,85	69 252	06 марта 2017
Класса Б	-	-	06 марта 2017

- стоимости облигаций класса А, подлежащая погашению в следующем 2017 году в размере 1 440 495 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена задолженность в размере 1 786 548 тыс. руб., в том числе:

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

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

- стоимости облигаций класса А, подлежащая погашению в следующем 2016 году 1 695 509 тыс. рублей (строка 15102).

4.11 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» отражена задолженность по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 147 тыс. руб. (на 31.12.2015 г. – 30 тыс. руб.), в том числе:

- задолженность в отношении поставщиков услуг:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2015 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2016 г.
ЗАО «ВТБ Специализированный депозитарий»	13	35
АО «Независимая регистраторская компания»	0	15
ООО «РМА СЕРВИС»	13	43
ООО «ТМФ РУС»	4	54
Итого:	30	147

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.12 По строке **2320** «Проценты к получению» по отражена сумма доходов за 2016 г. в размере 1 985 925 тыс. руб. (за 2015 г. – 2 471 468 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2015 г.	Сумма, тыс. руб. за 2016 г.
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	2 471 468	1 985 925
Итого:	2 471 468	1 985 925

4.13 По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2016 г. в размере 1 337 693 тыс. руб. (за 2015 г. – 1 661 387 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2015 г.	Сумма, тыс. руб. за 2016 г.
Проценты (купоны) по облигациям	1 661 387	1 337 693
Итого:	1 661 387	1 337 693



4.14 По строке **2340** «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2016 г. в размере 3 655 485 тыс. руб. (за 2015 г. - 4 222 275 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2015 г.	Сумма, тыс. руб. за 2016 г.
Погашение прав (требований)	3 842 569	3 502 448
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты	377 715	151 144
Гос. пошлины	16	15
Курсовые разницы	4	1
Пени, начисленные по правам (требованиям)	1965	1 858
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	6	19
Итого:	4 222 275	3 655 485

4.15 По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2016 г. в размере 3 706 659 тыс. руб. (за 2015 г. - 4 284 473 тыс. руб.), в том числе:

Строка 23501 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2015 г.	Сумма, тыс. руб. за 2016 г.
Погашение прав (требований)	3 842 569	3 502 448
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты	405 951	171 091
Бухгалтерские услуги	2 317	2 706
Гос. пошлины	62	77
Курсовые разницы	29	60
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	4	0
Раскрытие информации в ленте новостей	15	15
Расходы на услуги банков	82	1 275
Управленческие услуги	2 599	3 114
Услуги аудитора	546	182
Услуги биржи	60	60
Услуги по ведению реестра	110	74
Услуги по изготовлению электронных ключей	3	3
Услуги по обслуживанию сайта	103	115
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	52	418
Услуги Расчетного агента	1 888	1 888
Услуги Рейтингового агентства	2 907	1 916
Услуги Сервисного агента	20 007	16 044
Услуги Специализированного депозитария	5 169	5 173
Итого:	4 284 473	3 706 659

4.16 По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2016 г. отражена прибыль в размере 597 058 тыс. руб. (за 2015 г. - 747 883 тыс. руб.)



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.

4.17 В соответствии с п. 25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает следующие показатели:

- Условный расход по налогу на прибыль по итогам 2016 г составляет 119 411 тыс. руб.
- Условный расход по налогу на прибыль по итогам 2015 г составляет 149 577 тыс. руб.
- Постоянные налоговые активы по итогам 2016 г составляют 119 411 тыс. руб.
- Постоянные налоговые активы по итогам 2015 г составляют 149 577 тыс. руб.

4.18 Базовая прибыль за 2016 год составляет 597 058 тыс. руб. (за 2015 г. - 747 883 тыс. руб.)
По строке 2900 Базовая прибыль за 2016 год составляет 60 тыс. руб. на акцию (за 2015 г. - 75 тыс. руб. 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.

Корректировка показателей за предыдущий период в Отчете о движении денежных средств

С целью уточнения информации о поступлении денежных потоков от инвестиционных операций, связанных с финансовыми вложениями, Общество в Отчете о движении денежных средств за 2016 г. произвело детализацию отдельных показателей путем введения новых строк: 4215 поступления «от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)» и 4216 «проценты по правам (требованиям)».

Для соблюдения принципа сопоставимости показателей при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2016 год показатель строки 4213 поступления «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)» за 2015 год соответствует показателю строки 4215 поступления «от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)» за 2016 год и показатель строки 4214 поступления «дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях» за 2015 год соответствует показателю строки 4216 «проценты по правам (требованиям)» за 2016 год

5. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Обеспечение, полученное при покупке прав (требований), подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи закладных к договору купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком.

По состоянию на 31.12.2016г. полученное обеспечение в виде заложенного имущества составляет 45 297 242 тыс. руб. (на 31.12.2015г. - 53 592 431 тыс. руб.)

Полученное обеспечение не подлежит переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2016г., 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 прав (требований) 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 31.12.2016г. сумма дополнительного обеспечения в виде договоров поручительства составляет 41 798 402 тыс. руб. (на 31.12.2015 - 47 898 511 тыс. руб.)

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справки о размере ипотечного покрытия на 31.12.2016 года, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 26 545 181 тыс. руб. (на 31.12.2015г. - 34 061 865 тыс. руб.)

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.08.2013 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.08.2013 г.

Штихтинг Могижд ВТБ 2013-1 является учредителем I Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2015 г., 2016 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., 2016 г. операции между Обществом и Штихтинг Могижд ВТБ 2013-2 не осуществлялись.

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

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2016 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2016 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2016 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2016 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 114	54 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 706	43 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2016 г. Общество не осуществляло.



Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2015 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2015 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2015 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2015 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 599	4 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 317	13 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

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

8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры 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.

В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство рисков находится вне контроля Общества.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Общества и исполнение Обществом обязательств по Облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Общества, относятся кредитный риск по правам требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия.

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

Денежные обязательства по облигациям Общества выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и





Всего прошнуровано,
поднумеровано и скреплено
печатями _____ листов
Е.В. Коротких
Е.В. Коротких