

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ24 - 1»

Код эмитента: 74093-Н

за 1 квартал 2014 г.

Место нахождения эмитента: 125171 Россия, г. Москва, Ленинградское шоссе 16А стр. 1
оф. этаж 8

**Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит
раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных
бумагах**

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", осуществляющего
функции единоличного исполнительного органа **Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ24 - 1»**, действующий на основании устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа
Сведения о договоре, по которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента:
Договор № б/н, от 13.10.2011, бессрочный

Дата: 15 мая 2014 г.

Уполномоченный представитель ООО "РМА СЕРВИС" –
организации, осуществляющей ведение бухгалтерского и
налогового учета **Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ24 - 1»**, на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета
Сведения о договоре, по которому переданы полномочия по ведению бухгалтерского учета эмитента:
Договор № б/н, от 13.11.2011, бессрочный
Доверенность № 32-13РОА/РМА, от 18.07.2013, по 18.07.2014
Дата: 15 мая 2014 г.


У.Т. Головенко
подпись


О.Ю. Белая
подпись

:
: +7 (495) 213-1609
: +7 (495) 777-0086
: Andrey.Korolev@TMF-Group.com
()
: mavtb24-1.rmbs24.ru; <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=29923>

3.3.

3.4.

3.5.

3.6.

3.6.1.

IV.

4.1.

4.2.

4.3.

4.4.

4.5.

4.6.

V.

()

5.1.

5.2.

5.2.1.

5.2.2.

5.2.3.

5.3.

5.4.

5.5.

5.6.

5.7.

5.8.

VI.

6.1-6.2.

- 6.1.
 - ()
- 6.2.
 - () , 5
 - () () 5
 - ()), 20 ()
- 6.3.
 - () , ()
- 6.4.
 - () ()
- 6.5.
 - 5 () () , 5
- 6.6.
 - ,
- 6.7.
 -
- VII.
 - ()
- 7.1.
 - ()
- 7.2.
 - ()
- 7.3.
 - ()
- 7.4.
 -
- 7.5.
 - ,
- 7.6.
 - ,
- 7.7.
 -
- VIII.
 - 8.1.
 - 8.1.1. , () ()
 - 8.1.2. () ()
 - 8.1.3. ()
 - 8.1.4. (,) 5 5
 - 8.1.5. ,
 - 8.1.6.
 - 8.2. ()
 - 8.3. ,

8.3.1.

,

8.3.2.

,

8.4.

(), ()
,

8.4.1.

8.5.

,

8.6.

,

,

,

8.7.

8.8.

() ,

8.8.1.

8.8.2.

8.9.

8.10.

,

. ()

.

, () :
 , () :
 () : « »
 : 15 800 000 ()
 . : 1000 () .
 , (), () :
 () : « »
 : 2 800 000 ()
 : 1000 ()
 / , ,
 , ,
 ,
 ,
 ,

: 101000, . , . , . 35
 : 7710353606
 : 044525716
 : 40701810800000020786
 . : 30101810100000000716
 :

: 24 ()
 : 24 ()
 : 101000, . , . , . 35
 : 7710353606
 : 044525716
 : 40701810700000010786
 . : 30101810100000000716
 :

: 24 ()
 : 24 ()
 : 101000, . , . , . 35
 : 7710353606
 : 044525716
 : 40701810900000030786
 . : 30101810100000000716
 :

1.3.

()
 () (), ()
 () () () ,
 ,
 (-
 ()), (,)
 () , ()
 () ,
 : « -
 »

: « - »
 : 125124 . , 3- . , . 2, . 13
 : 7707575221
 : 1067746150251
 : (495) 937-3451
 : (495) 937-3451
 : info@intercom-audit.ru

": "

1.5.

, , 12

1.6.

,

II.

-

2.1.

-

, (-) , () , : : . / .

	2013	2014, 3 .
	0	0
	5.17	4.67
	0.84	0.82
()	0	0
%,	0	0

-

:

:

31.12.2013 31.03.2014 .

.

:

(),

(»).

11.11.2003 152- «

(): ,

, , ,

3 2014 «

»

2013 9,67%.

3 2014 .

3 2014 «

»

1,72%.

2014 .

3

,
 .
 31.12.2013 . 31.03.2014 .
 .13 11.11.2003 . 152- «
 » () ,
 ,
 .
 31.12.2013 . 186,33%.
 31.03.2014 . 184,08%.

2.2.

,

2.3.

2.3.1.

2013 .

: . . .

	15 228 280
:	
	0
,	0
	15 228 280
	97 802
:	
	0
,	0
	97 802
	0
:	
	0
,	0
	0

: . . .

	168
	0
	0
	0

	168
	0
	0
	0
	0
	0

, 10 () : « »
 : 125171, , 16 , .1, 8
 : 7704588720
 : 1067746307386
 : 79 613.81
 . . (, ,):
 . :
 : « »
 : 125171, , 16 , .1, 8
 : 7704598206
 : 7067746571760
 : 72 018.85
 . . (, ,):
 . :

3 . 2014 .

: . .

	14 370 182
:	
	0
,	0
	14 370 182
	8 520
:	
	0
,	0

	85 320
	0
:	
	0
,	0
	0
	0

: . .

	2 722
	0
	0
	0
	2 722
	0
	0
	0
	0
	0

, 10 (

) :

: 24

: 24

: 101000, . , . , .35

: 7710353606

: 1117746538513

: 2 103 278.33

. .

(, ,):

:

:

:

: 101000, . , . , .35

: 7705110090

: 1027739157522

: 445 833.98

. .

(, ,):

:

2.3.2.

5
(,),
() , / ,

1. , 45208-810-829 19.10.2011 .	
(,) , ()	24 (, 101000, , , , 35
, RUR	2 980 224 RUR X 1000
, RUR	0 RUR X 1000
(), ()	30
, %	30.09.2013 – 5%, 30.09.2013 – 8,5%
()	
– (),	
() ()	31.12.2042
() ()	c
,	.

2. , " "	
(,) , ()	,
, RUR	15 800 000 RUR X 1000
, RUR	11 571 182 RUR X 1000
(), ()	10666
, %	8,7

()	120
(), —	
() ()	28.02.2042
() ()	с
,	.

3. , " "	
(')'	,
, RUR	2 800 000 RUR X 1000
, RUR	2 800 000 RUR X 1000
(), ()	10666
, %	() , .93 .
()	120
(), —	
() ()	28.02.2042
() ()	с
,	.

2.3.3. ,

2.3.4. , () , ,
 ,
 ,

2.4. , ()

9.1.5.5 IV 2008 , -
2009 7,2 ()
, ,
, 2009
2008 1,9%. 2010
2010 4,2%.
, 2010 6,7%, 2,5
.. 2010 1,1 .. 2009
. () 2010 ,
, 2009 , 2,6 ..
2011
, 2011 6,6%, 0,9%
2010 . 2012 6,5 %. , , 2012 2011
, 0,8%. 2010 - 5,1%, 2009 - 3,1%.
2000 - 2011 23 693
, 2010 13,0 %. 2012
24 220
(). , ,
, ,
(), :
- ;
- (),
, ;
- .
, ,
" / ", .. ,
, ,
, 52,8 %.
) :
, ,
, ,
2008 .
2011 , ,
, ,
2012 2-3%
2008-2009 . 2010 , (58,1 . .
59,8 . . 2009). 2010 (25,4 . . 2010 28,5 . . -
2009-), 4,5%
2009 , 32,8 . . .

«»,
 2010 0,6% 2009 . 2011
 2010 9,5 .
 , 8,9% 2010
 2011 ,
 , 2011 788,2 .
 62,3 . . „ 109,9% 106,6%
 (2010 58,4 . . , ,
 97,6% 2009). 201,2 26,7 , 104,6% 2010
 2011 ,
 , 2012 6 . . 13%
 - 2012
 , « »(– " / "), . .
 , 52,8 %.
 ,
 /
 , ,
 , ,
 , (« »).
 ,
 , (,),
 :
 ,
 . 12.2.8
 . 9.10 .
 , / ()
),
 :
 , , -

2.4.2.

,
 /
 , ()
 10 :
 :

. , .

, , , , , . 1991

, .

, , , , , .

. :
2007

, , .

, .

, , .

()-
I , 2008

2008-2009
II

.

,

, 2008

, , , .

, 2008

2008 , 2008

2009

2010

(+0,3%), 1,5% .

2011

26% (12% 2010), 36% (14% 2010).

2012

2011 , , 2011 . ,

() 1 2012 86 .

2011 - 110 .

;

,

,

,

(,).

.

.

,

,

.

:

,

,

.

.

,

,

/ , :

,

,

- .

- .

.

.

2,31 %,

,

/ ,

/ . .:

,

,

(,

) ,

24 (,),

(.) ,

,

.

2.4.3.

,

,

,

:

« »

.

,

.

,

,

.

():

- , (,).

, :

.

, « » « »

, 10 (,) :

.

III.

3.1.

3.1.1.

()

: «

24 - 1»

: *17.08.2011*

: « *24 - 1»*

: *17.08.2011*

(

)

:

(), " (" ,

" " ,

« *001»*,

« *24-2»*, " " ,

" " , " *01»*

2008-1»,

, :

,

, (,), " " -

" " ,

" - " .

,

.

" " *2008-1»*, "

" *01»* .

- ,

24 - 1» ("Mortgage Agent VTB24 – 1").

, / .

3.1.2.

: 5087746003384

: 20.08.2008

46 .

3.1.3.

3.1.4.

125171 , . , 16 . 8
: +7 (495) 777 00 85
: +7 (495) 777 00 86
: *Andrey.Korolev@TMF-Group.com*
() , ()
/
: *www.mavtb24-1.rmbs24.ru; http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=29923*

3.1.5.

7704697743

3.1.6.

3.2.

3.2.1.

: 65.23

67.12.4

3.2.2.

,

3.2.3.

, ()

,

3.2.4.

(,)

,

3.2.5.

()

()

3.2.6.

3.2.6.4.

, , - ,
() « » ()
().
« » « », .
: 2 : 2

4-01-740-93-H	29.11.2012
4-02-694-40-H	29.11.2012

2013

2012 . 2013
2 765 . , 30%.
2013 1 405 . , 1,3
2012 .
2013
2013
2,24% 1,57%, , , 2013

,
 ,
 2013 – 0,7%, 12,2%.
 2013
 ,
 2013 25%
 21%
 40%
 2014
 124
 204,8
 1,5
 2013
 1,4
 22%.
 3,4
 2014
 2
 2014
 1,57% 1,56%
 01.02.2014,
 95%.
 2014
 , 1
 ,
 ,
 2014
 0,5 . . 12,3%,
 2013 , (0,1 . .)
 ,
 ,
 2014
 ,
 2013 25% 21% 2012
 .
 3.2.7.
 ,
 3.2.8.
 ,
 3.3.
 3 ()
 .
 3.4.
 , ,
 , ,

3.5. , ,

3.6. , , , ,

3.6.1.

2013 .

, , () , () .
 .
 .
 10 , , , ,
 (,):

IV. -

4.1. -

, -
 (,) ,
 (), () ,
 :
 : . .

	2013	2014, 3 .
, %	0	0
,	0	0
, %	3.79	0.76
, %	23.42	4.32
	0	0
, %	0	0

/ , , /
 , , , () :
 , % :
 , .
 ,
 2320 « , » .
 ,
 3 2014
 81,55 % 79,95%,
 12 2012 .
 1- 2014 .

- () :
 /
 () - () ,
 , :
 4.2. ,
 (,)
 (), () ,
 :
 , : .

	2013	2014, 3 .
	2 076 607	2 234 376
	22.2	26.38
	22.2	26.38

, (:
) , :
 :
 ,
 ,
 3 2014 : « 2013 7,60 % »
 .
 « 3 2014 » «
 » 2013 3 18,83%.
 3 2014

32

- « » 06.12.2011. 402- ;
 - ,
 - 19/02 « 29.07.98 34 ; 10.12.02
 126 . »,

, 5
 , 5
 ,
 :
 :
 , :
 , :
 , :
 , :
 , : 16 077
 , :
 , *RUR x 1000* :
 , : 15 297 279
 : . .
 86 477 . .
 - :
 :

, 5
 ,
 (), () , :
 ()

, () , :
 , « :
 - « » 06.12.2011. 402- ;
 - ,
 29.07.98 34 ;

4.4.

2013 .

4.5.

-, ,
,
,
- ,
.
,
.
,
35 ,
,
,

4.6.

, 5
,
() (5) :
.
()
,
,
,
.

4.6.1.

,
:
- ,
« » « ».
.
« » « »
« »
,
()
,
« »
.

« » ,

,

.

,

.

,

,

.

,

,

.

(),

(),

.

.

: 3.5

,

,

: 36

« » « »

,

.

,

,

:

,

,

3.5.

.

/ ,

,

,

():

/ ,

/ ,

/ :

,

()

,

,

.

4.6.2.

,

:

,

« ».

,

,

.

.

.

(,): -

, -

- .

V.

,

,

-

() ,

5.1.

() :

-

.

:

;

•
•
•

,

;

.37

,

-

,

,

().

-

.

,

,

.

,

(

10

09.08.2011 .

21

28.11.2012 .).

:

.12.2

-

,

,

() ,

10

()

.

.3.2

:

:

•

()

,

;

•

,

,

;

•

-

;

•

-

,

;

•

,

,

,

,

•

;

,

()

,

.

-

.

.

-

:

-

.

.
 :
 (21 ,
 28.11.2012 .).
 ,
 : mavtb24-1.rmbs24.ru
 ()
 , ,
 , :
 :
 16.11.2012;
 : 21
 28.11.2012 ;
 ,
 : 21 28.11.2012 ;

5.2.

5.2.1.

5.2.2.

,
 :
 : « »
 : « »
 :
 / «24» 2008 ., /
 : 125171,
 1, 8 , . , 16 ,
 : 7704588720
 : 1067746307386
 : (495) 777-0085
 : (495) 777-0086
 : Andrey.Korolev@TMF-Group.com

()

:
 : 1970

:

,

,

5

22.12.2006	05.11.2009	" "	
26.10.2009	03.11.2009	" "	
02.11.2009		I	
02.11.2009		II	
04.11.2009		" "	
06.11.2009	22.12.2009	" "	
16.11.2009		V	
16.11.2009		VI	
22.11.2009	31.10.2010	" "	
09.12.2013		" MP"	
12.12.2013		"	

/

() ()

:
 / - ,

(,) ,
 :

, /
 (,):

5.2.3.

5.3.

	2013	2014, 3
	1 689	1 261
	71	44
	1 760	1 305

/	13	2011	3	2014 .
			1 261 096,73	.
	3	2014		43 616,02 .

5.4.

28.11.2012 .).

.12.2

:-

, () , 10
() .

.3.2

:

- () , ; ,
- ; , ,
- ;
- ; 41 -
- , ; , ,
- , , ,
- ;
- () , ,

28.11.2012 .).

(21 ,

: <http://mavtb24-1.rmbs24.ru>.

() ,

. , : ,

(21
28.11.2012 .).

5.5.

, -

- :

:
: 1975

:

	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0

C :
.

:
, , , /
,
.

5.7. ()
, ()
: . .

	2013	2014, 3 .
, .		

() 11.11.2003 152- « »
.

5.8. (),
() ()
() ,
()

VI. ()
,

6.1. ()
,
: 2
: 0
, ()
() , ()
, ()
() , ()
, ()
, : 2
:

6.2. () , 5 5
 () () ,
 (), 20 ()
 () 20
 () , 5 ()
 () 5

1.

: **24-1 (Stichting VTB24-1)**

:

, , 238, , 1101 ,

: 99%

: 99%

, ()

() () , 20
 () () 20

, :

6.3.

() () , ('

')

,

,

, ()

,
 (') - ('),

6.4.

)

() (

()

6.5.

, 5 ()
 () 5 ()

() () , 5
 () , , -

5

,

,

() ,

,

,

,
 ()
 : **23.05.2013**

()
 : **24-1 (Stichting VTB24-1)**
 :
 : **238, , 1101**,
 , %: **99**
 , %: **99**

, ()
 : **04.09.2013**

()
 : **24-1 (Stichting VTB24-1)**
 :
 : **238, , 1101**,
 , %: **99**
 , %: **99**

, ()
 : **25.11.2013**

()
 : **24-1 (Stichting VTB24-1)**
 :
 : **238, , 1101**,
 , %: **99**
 , %: **99**

, ()
 : **15.04.2014**

()
 : **24-1 (Stichting VTB24-1)**
 :
 : **238, , 1101**,
 , %: **99**
 , %: **99**

6.7.

2013 .
: . . .

()	
	151 422
	151 422

, 10

: . . .

()	
	144 265
	144 265

, 10

VII. ()

7.1. ()

2013

31.12.2013

1

24 - 1»

: «
:
- / :
/
: . .
(): 125171 , .
16 .1 . 8

0710001
31.12.2013
87645429
7704697743
65.23
67 / 23
384

			31.12.2013 .	31.12.2012 .	31.12.2011 .
1	2	3	4	5	6
	I.				
		1110			
		1120			
		1130			
		1140			
		1150			
		1160			
		1170	16 180 581	20 266 200	24 806 932
		1180	16 180 581	20 266 200	24 806 932
		1190			
	I	1100	16 180 581	20 266 200	24 806 932
	II.				
		1210			
		1220			
		1230	151 894	239 204	211 930
	()	1240			
		1250	1 957 223	1 528 792	208 094
		1260			
	II	1200	2 109 117	1 767 996	420 024

	()	1600	18 289 698	22 034 196	25 226 956
--	-----	------	------------	------------	------------

			31.12.2013 .	31.12.2012 .	31.12.2011 .
1	2	3	4	5	6
	III.				
	(, ,)	1310	12	12	10
	,	1320			
		1340			
	()	1350	882 536	882 536	
		1360	1	1	
	()	1370	2 080 843	1 945 418	442 794
	III	1300	2 963 391	2 827 967	442 804
	IV.				
		1410	15 228 280	19 149 212	24 783 371
		1420			
		1430			
		1450			
	IV	1400	15 228 280	19 149 212	24 783 371
	V.				
		1510	97 486	53 664	
		1520	541	3 353	
		1530			
		1540			
		1550			
	V	1500	98 027	57 017	781
	()	1700	18 289 698	22 034 196	25 226 956

2013 .

2

24 - 1» : «

24 - 1» : «
- / / : /

: . .
(): 125171 , . ,
16 .1 . 8

0710002
31.12.2013
87645429
7704697743
65.23
67 / 23
384

			12 .2013 .	12 .2012 .
1	2	3	4	5
		2110		
		2120		
	()	2100		
		2210		
		2220		
	()	2200		
		2310		
		2320	2 223 788	2 776 722
		2330	-1 420 584	-1 112 043
		2340	4 040 285	4 820 705
		2350	-4 148 884	-4 982 759
	()	2300	694 605	1 502 625
		2410		
	. . ()	2421	138 877	300 525
		2430		
		2450		
		2460		
	()	2400	694 605	1 502 625
	:			
	() ,	2510		
	() ,	2520		
		2500	694 605	1 502 625
	()	2900	69	150
	()	2910		

7.2. ()

31.03.2014

1

24 - 1» : «

:
- / : /
/ :
: . .
(): 125171 , .
16 .1 . 8

0710001
31.03.2014
87645429
7704697743
65.23
67 / 23
384

			31.03.2014 .	31.12.2013 .	31.12.2012 .
1	2	3	4	5	6
	I.				
		1110			
		1120			
		1130			
		1140			
		1150			
		1160			
		1170	16 114 649	20 073 328	24 738 662
		1180	16 114 649	20 073 328	24 738 662
		1190			
	I	1100	16 114 649	20 073 328	24 738 662
	II.				
		1210			
		1220			
		1230	151 422	239 204	211 930
	()	1240	65 932	192 872	68 270
		1250	1 957 223	1 528 792	208 094
		1260			

	II	1200	2 174 578	1 960 868	488 294
	()	1600	18 289 226	22 034 196	25 226 956

			31.03.2014 .	31.12.2013 .	31.12.2012 .
1	2	3	4	5	6
	III.				
	(, ,)	1310	12	12	10
	,	1320			
		1340			
	()	1350	882 536	882 536	
		1360	1	1	
	()	1370	2 080 427	1 945 418	442 794
	III	1300	2 962 976	2 827 967	442 804
	IV.				
		1410	15 228 280	19 149 212	24 783 371
		1420			
		1430			
		1450			
	IV	1400	15 228 280	19 149 212	24 783 371
	V.				
		1510	97 802	53 664	
		1520	168	3 353	781
		1530			
		1540			
		1550			
	V	1500	97 970	57 017	781
	()	1700	18 289 226	22 034 196	25 226 956

3 2014 .

2

24 - 1» : «

:
- / : /

: . .
(): 125171 , .
16 .1 . 8

0710002
31.03.2014
87645429
7704697743
65.23
67 / 23
384

			3 .2014 .	3 .2013 .
1	2	3	4	5
		2110		
		2120		
	()	2100		
		2210		
		2220		
	()	2200		
		2310		
		2320	2 223 788	2 776 722
		2330	-1 420 900	-1 112 043
		2340	4 040 285	4 820 705
		2350	-4 149 203	-4 982 759
	()	2300	693 970	1 502 625
		2410		
	. . ()	2421	138 794	300 525
		2430		
		2450		
		2460		
	()	2400	693 970	1 502 625
	:			
	() ,	2510		
	() ,	2520		
		2500	693 970	1 502 625
	()	2900	69	150
	()	2910		

7.3. ()

()

,
:
() , (,)

,
:
) / , ,
91

(29 1998 . N 34) 1.2

(30 1996 . 112);
) ;
) .
)

.

:

- ,

» 129- 21 1996 , «

(29 1998 . N 34)

(30 1996 . 112),

« » « », 105, 106
, (

);

- 27 2010 208- «

», ,

, , .

.

7.4.

7.5. , ,

(, ,)

7.6. ,

, 12

, 12

:

.

7.7. ,

- , /

() :

2 ()

6 ()

10

40 ()

2 ()

30

3 ()

20 ()

63

，

(()) ，

，

，

10 ()

，

，

5

8.1.4. () () 5

8.1.5. ，

2013 .

8.1.6. / () ，

，

：

：

，

：

« »，

« 24-1»

« »，

： 29.11.2012

： 4-01-74093-

，

： *Moody's Investors Service, Ltd* (

)

： *Moody's*

： *One Canada Square, Canary Wharf, London, United Kingdom, Great Britain, E14*

5FA (, E14 5FA, ,) .

()

：

<http://www.moody's.com>

： *Baa1 (sf)*.

，

，

()

28.12.2012	Baa1 (sf)

8.2. ()
: (): *1*
, (,
): *10 000*
(,
, ,
, « »): *0*
: *0*
, () : *0*
, ,
: *0*
():

24.09.2010	1-01-74093-H

, 4.5. , :
. -
1 ;
2 ;
3 ; ()
4 ;
5 ,
. ,
. :
:

(): 1

, (,) : 1 800

(, , ,

, « ») : 0

: 2 400

, () : 0

, , : 0

() :

10.05.2012	2-01-74093-H

, :

-

1 : -

, , ;

2 ,

3 ; ()

4 ; , 67

5 , ;

, :

8.3. ,

8.3.1. ,

8.3.2. ,

: :

:

:

« »

: 4-01-74093-H

: 29.11.2012

, :

: 15 800 000

:

:

:

:

: 25.12.2012

() , (,

) : 117

() : 28.02.2042

:

,
: mavtb24-1.rmbs24.ru; <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=29923>

:

:

:

:

:

« »

:

: 4-02-74093-H

: 29.11.2012

,

:

: 2 800 000

: 2 800 000 000

: 1 000

:

:

:

:

: 25.12.2012

() , (,

) : 117

() : 28.02.2042

:

,
: mavtb24-1.rmbs24.ru/ <http://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=29923>

:

8.4. (), ()

,

2

8.4.1.

,

•

,

2

(- « »).

:

$$\vdots$$
$$\vdots$$

•

•

•

1027739157522

7705110090

, 101000, . ,

35

, 101000, . , /

•

240

22-000-1-00005

,

$$\vdots$$

•

25 1997 .

•

,

$$\vdots$$

177-06595-000100

•

.

29 2003 .

•

•

2

$$\vdots$$

•

,

,

.

,

,

,

•

，

2003 年 " (152- 11)，

。

2003 年 " (152- 11) (()) ()

，)。

：

2012 (- ")。 5/ 11

， :

，

；

；

，

152- 11 2003 年 " () ，

；

152- 11 2003 年 " ()

， ()

；

，

，

，

；

(
):

.

« »

« »

2 800 000 (

)

.

« »

1 000 (

)

.

()

« »:

« »

,

.9.2

.

« »

:

= (- RPP + M_i) / N,

:

-

()

« ».

21 (

)

, C

21 (

)

;

-

,

,

:

,

.

,

;

.

,

,

,

;

.

(

)

,

;

.

,

,

,

,

;

.

,

,

;

.

,

,

.

« »

(

« »)

(

)

,

:

.

,

,

,

,
 « » « »;
 . , .15

N - « »,

RPP - ,
 «(i)» - «(xi)» ,
 ,
 .15 .

M_i - ,
 , (i)
 (- *RPP* + *M_{i-1}*)
 (ii) ,
 () « »,

« »,
M_i=0.
 ()
 « » , ()
 « » 0 () 4 ()
 , ()
 « ». ()
 « » 0,001 ()
 , 1 () .
 « »
 ()
).

() :
 « »

« ». , 28
 () , ,
 , « » .

,
 .
 « » 28 2042 .

()
 « » ()
 « », .9.4
 .
 ()
 « »
 « ».
 « »
 « ».
 ,
 « » « ».
 152- 11 2003 . "
 " (),
 .
 ,
 .
 « »,
 « »
 « » .
 « »
 « ».
 , .9.5 .
 « »
 , « » .
 9.1.5.3.
 :
 .
 9.1.5.4. , ,
 , ,
 .

(), %	
: , , % ; (), %	
	12,49%
	1843

) ,

:

1) ,

:

,	, %
, ,	100
:	
,	0
,	0
,	100
,	100
,	0
,	0
	0
,	0

	0
	0
，	0
：	
	0
	0
	0

2) ，

，	， %
， ， ：	100
，	97,2
，	2,8

3) ，

	，	， ， %
， ，	18 661	100
，	0	0

	0	0
,	18 661	100
	18 661	100
,		
,	0	0
	0	0
,		
,	18 661	100
,		
	18 661	100
,		
	0	0

) ,

,

:

	,
,	,
,	,
,	, %

()	0
()	0
(,)	100
	0

) , , , :

		, %
	244	1,31%
	0	0,00%
	27	0,14%
	12	0,06%
	23	0,12%
	45	0,24%
	91	0,49%
	477	2,56%
	84	0,45%
	307	1,65%
	0	0,00%
	368	1,97%
	190	1,02%
-	7	0,04%
	156	0,84%
	87	0,47%
	17	0,09%
-	0	0,00%
	571	3,06%
	119	0,64%
	2	0,01%
	491	2,63%
	478	2,56%
	66	0,35%

	198	1,06%
	0	0,00%
	254	1,36%
	0	0,00%
	432	2,31%
	0	0,00%
	33	0,18%
	298	1,60%
	31	0,17%
	1057	5,66%
	585	3,13%
	200	1,07%
	126	0,68%
	0	0,00%
	389	2,08%
	229	1,23%
	0	0,00%
	0	0,00%
	0	0,00%
	1146	6,14%
	37	0,20%
	0	0,00%
	0	0,00%
	0	0,00%
	315	1,69%
	0	0,00%
-	104	0,56%
	0	0,00%
()	59	0,32%
-	0	0,00%
	903	4,84%
	0	0,00%
	0	0,00%
	547	2,93%
	432	2,31%
	516	2,77%
-	2571	13,78%
	438	2,35%

	0	0,00%
	1190	6,38%
	0	0,00%
	33	0,18%
	31	0,17%
	104	0,56%
	177	0,95%
	133	0,71%
	534	2,86%
	337	1,81%
	29	0,16%
	97	0,52%
	0	0,00%
	916	4,91%
	0	0,00%
	58	0,31%
	260	1,39%
-	0	0,00%
-		
	18 661	100,00%

)

,

:

		, %
30	1098	5,88%
30 - 60	490	2,63%
60 - 90	14	0,08%
90 - 180	0	0,00%
180	0	0,00%
	0	0,00%

)

,

:

,

8.5.

, :

« »
:
: , 12
: 7702165310
: 1027739132563

: 177-12042-000100
: 19.02.2009

8.6.

, ,
, ,
, , :
2003 . « » 173- 10
; 1, 146- 31 1998 .
;
, 2, 117- 05 2000 .,
;
« » 39- 22 1996 .
;
10 2002 . « ()» 86-
« () ;
, » 07 2001 . 115- .
;
« » 9 1999 .
160- . ;
« » 25 1999 . 39-
;
11 2003 N 152- " "

8.7.

, ((« »)) - ,
 , () , , (),
 , (). , , /
 , ,
 .
 . ,
 , .
 , 70
 , .
 , / ,
 / ,
 , () / . ,
 , , , ,
 / / .
 /
 , , () / / ,
 () / .
 « - » :
I. 183 (,) 12 () 6
 () (« - (»)), , / .
II. , /
 , , / (« - ,
 (»)).
 « - »
 (- « - ((»)) « (-
 - « - (»)), « -

.
 - (): (),
 () ,
 .
 - ():
 ,
 ,
 ,
 ,
 « ».
 ().
 - (),
 72
 30 ()
 .
 ()
 0 () ,
 - (),
 (. « »).
 ()
 .
 ()
 :
 () () ,
 () .
 ()
 , ()
 , (.),
 .
 ,
 (-) ,
 ,
 ,
 1 2012 ,
 (,
),
 , (,
) ,
 ,
 ,
 (,)
 ,
 ,
 .
 ()
 ,
 ,
 .
 ()
 .

(,)

,

,

(,)

.

- (): () ,

- 13 () , 73

,

(),

(),

() . , - ,

13

.

,

- ()

,

() ,

,

- (),

.

- ()

,

- () ,

.

- ()

,

- () : ()

,

()

,

.

,

»

« »

.

»

«

()

,

()

,

- () ,

«

»

,

,

,

,

()

[illegible]

8.8. ()

8.8.1.

8.8.2.

，
5
5 -
，
，
，
：
：
：
：

« »

: 4-01-77771-H
: 26.06.2012

，
：
：
: 14.08.2012
，
：
: 4 300 000
， : 1 000
: 4 300 000 000

15 2014-15 2014:
: 53 879 000 00 .
12 53 .
: 15 2014 .

：
：
：
：
: 4-02-77771-H
: 26.06.2012

« »

，
：
：
: 21.08.2012
，
: 1 075 000
， : 1 000
: 1 075 000 000

:

15 2014–15 2014:
: 75 002 750 00 .
69 77 .
: 15 2014 .

8.9.

,
, :
(i) , (,
(ii)), , ,
, ;
(ii) , :
() ,
(, (i)), (,)
;
() , ;
() ,
;
(iii) , ,
: ;
() ;
() ;
(iv) , ,
: ;
() ;
() () () ;
; ;
() ;
() ;
() « » ;
() « »;
() ;
(v) , 1
; ;
(vi) , () « » 88
« »;
(vii) , « »
« »;
(viii) , ()
« » ,
: $ARAA = ? + ?SOL + ?PAAi-1 - ?RAAi-1 - BPO$
: $ARAA -$ () , ()
« »;

? – , /
 ;
 ?SOL – , ,
 , 412
 ;
 ?PAAi-I – ,
 (, , ,
),
 : , . (i) – (v) ; /
 - ,
 - () ,
 « » /
 « ».
 ?RAAi-I – ,
 , (,)
 « »
 « »;
 BPO – « »
 , $ARAA < 0$, 0.
 (ix) , ()
 « » ()
 « »
 ,
 :
 BRAA = ? + ?SOL + ?PAAi-I – ?RAAi-I – ARAA,
 :
 BRAA – () , (« » ()
 « » ()
 « »;
 , BRAA < 0, 0.
 (x) , .15
 ,
 .15 ,
 ;
 (xi) / ()
 24 () ,
 ;
 (xii) , () « »
 « ».
 :
 , ,
 ,
 127- " 152- « » 11 2003
 „ 26 2002 .
 :
 (– « »).
 ,
 .
 , , 89
 , .15 .
 « »
 3,5% « »
 « »
 . , ,
 :
 • () « » /
 () « »;
 • « » () /
 ,) /

(« ») « »

• « » (« ») /

• « » « »;

• , . (i) – (v)

• , .15

• .

24 () , (,

152- 11 2003 « » (

)) :

() :

• () « », « »;

• .9.3 .12.2.8

• . (i) – (v) , ,

.15 ;

() « » (, (« ») . 9.2

« » ;

() « » (, (« »

« » .9.5

« » ;

() ;

: 0,2% (« » ,

() ; 50 ()

• , () , , ,

.15 , .

• () , « » (,

• , () , « » (, () 90

« ».

• () () , . ()

• ; () ,

24 (

•) .

24 (

) (" "

, 30% ()
 « » « »
 . 24 ()
 , 24 ()
 « »:
 .
 , .
 :
 , .
 .
 , .
 .
 .
 : « »
 125009, . , « » 13
 23 2007 . 077-10489-000001
 ,
 ,
 .
 :

$$= Ci \times Nom \times (Ti - Ti-1) / 365,$$
 :
 - ();
 i - ;
 Nom -
 -
 (); 91 i- ();
 Ci- i- ;
 Ti-1- i-
 Ti -
 (.
 , () ,
 0 4, ,
 5 9)

8.10.

,

,



Независимый член BKR International

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по бухгалтерской (финансовой)
отчетности

ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1»

за 2013 год

Аудиторское заключение

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1»,
генеральному директору Управляющей компании ООО «ТМФ РУС»
и иным пользователям

Аудируемое лицо:

Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ24-1»

Сокращенное наименование: ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1»

Наименование на иностранном языке: «Mortgage Agent VTB24 – 1» Closed Joint-Stock Company («Mortgage Agent VTB24 – 1» Closed JSC)

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

Государственный регистрационный номер: Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 010422059 от 20 августа 2008 года (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 5087746003384), выдано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве)

Аудиторская организация:

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

Наименование на иностранном языке: Intercom-Audit LLC

Место нахождения: 119501, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 126 стр. 6

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

Государственный регистрационный номер: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица путем реорганизации в форме преобразования от 01.07.2013 серии 77 № 015310148 (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1137746561787), выдано Межрайонной инспекцией ФНС РФ №46 по г. Москве

Является членом: Член СРО НП «Аудиторская Палата России»;
Независимый член Всемирной ассоциации бухгалтерских и консалтинговых фирм «BKR International»

Номер в реестре аудиторских организаций: ООО «Интерком-Аудит» включено 14.08.2013 в Реестр auditors и аудиторских организаций СРО НП «Аудиторская Палата России» за основным регистрационным номером (ОРНЗ) 11301050981, свидетельство о членстве № 9995

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ24-1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2013 года, отчета о финансовых результатах за 2013 года и приложений за 2013 год, состоящих из отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

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

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

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

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ24-1», отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение по состоянию на 31 декабря 2013 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2013 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций

ООО «Интерком-Аудит»

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



Е.В. Коротких

27.03.2014

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2013 г.

Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ24-1"</u>	по ОКПО	87645429
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704697743
Вид экономической деятельности	<u>финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД	65.23
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / иностранного юридического</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67 23
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	<u>125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, оф. 8</u>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	16 114 649	20 073 328	24 738 662
	в том числе:				
	долговые ценные бумаги	11701	16 114 649	20 073 328	24 738 662
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	16 114 649	20 073 328	24 738 662
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	151 422	239 204	211 930
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 953	1 921	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	149 469	237 283	211 930
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	65 932	192 872	68 270
	в том числе:				
	долговые ценные бумаги		65 932	192 872	68 270
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 957 223	1 528 792	208 094
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 957 223	1 528 792	208 094
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 174 578	1 960 868	488 294
	БАЛАНС	1600	18 289 226	22 034 196	25 226 956



**Для аудиторских
заключений 5**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	12	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	882 536	882 536	-
	Резервный капитал	1360	1	1	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 080 427	1 945 418	442 794
	Итого по разделу III	1300	2 962 976	2 827 967	442 804
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	15 228 280	19 149 212	24 783 371
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	549 212	24 783 371
	Долгосрочные займы	14102	15 228 280	18 600 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	15 228 280	19 149 212	24 783 371
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	97 802	53 664	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	1 050	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	97 802	52 614	-
	Кредиторская задолженность	1520	168	3 353	781
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	168	3 353	781
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	97 970	57 017	781
	БАЛАНС	1700	18 289 226	22 034 196	25 226 956

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС"-управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24- 1"

Головенко Ульяна
Тедоровна
(расшифровка подписи)

27 марта 2014 г.



Для аудиторских
заключений 6

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2013г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2013
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ24-1"</u>		0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		87645429		
Вид экономической деятельности <u>финансовое посредничество</u>		7704697743		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / иностранного</u>		65.23		
Единица измерения: в тыс. рублей		67	23	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 223 788	2 776 722
	Проценты к уплате	2330	(1 420 900)	(1 112 043)
	Прочие доходы	2340	4 040 285	4 820 705
	Прочие расходы	2350	(4 149 203)	(4 982 759)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	693 970	1 502 625
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	138 794	300 525
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	693 970	1 502 625



Для аудиторских
заключений 7

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2013г.

Коды		
0710003		
31	12	2013
87645429		
7704697743		
65.23		
67	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ24-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности финансовое посредничество

Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество

общество / иностранного юридического

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2011 г.	3100	10	-	-	-	442 794	442 804
Увеличение капитала - всего:	3210	2	-	882 536	-	1 502 625	2 385 163
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 502 625	1 502 625
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	2	-	882 536	X	X	882 538
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	1	(1)	X
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3200	12	-	882 536	1	1 045 418	2 827 967
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	693 970	693 970
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	693 970	693 970
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(558 961)	(558 961)
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	(558 961)	(558 961)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3300	12	-	882 536	1	2 080 427	2 962 976

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
Чистые активы	3600	2 962 976	2 827 967	442 804



Для аудиторских
заключений 12

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС"-управляющая
организации ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24-1"

(подпись)



27 марта 2014 г.

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

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ24-1"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности финансовое посредничество
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / собственность иностранного юридического
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2013
87645429		
7704697743		
65.23		
67	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 476 090)	(1 141 552)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(46 252)	(82 128)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 376 762)	(1 058 379)
налога на прибыль	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(52 893)	(953)
прочие платежи	4129	(183)	(92)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 476 090)	(1 141 552)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	6 334 074	7 571 861
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи			
долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	4 061 488	4 771 275
дивидендов, процентов по долговым финансовым			
вложениям и аналогичных поступлений от долевого	4214	2 263 538	2 790 140
участия в других организациях	4215	-	-
прочие поступления	4219	9 048	10 446
Платежи - всего	4220	-	(355 618)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию			
внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций (долей участия) в других			
организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав			
требования денежных средств к другим лицам),			
предоставление займов другим лицам	4223	-	(355 618)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в			
стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6 334 074	7 216 243

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	19 480 168
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	882 538
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	18 597 630
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(4 429 587)	(24 234 159)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(508 655)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 920 932)	(24 234 159)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 429 587)	(4 753 991)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	428 397	1 320 700
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 528 792	208 093
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 957 223	1 528 793
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	34	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС"-управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24- 1"



(подпись)

Головенко Ульяна
Тедоровна
(расшифровка подписи)

27 марта 2014 г.



Для аудиторских
заключений 14

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2013 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1» (далее – «Общество») создано 20.08.2008г., основной государственный регистрационный номер 5087746003384 код ОКПО 87645429. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704697743/774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, корп. 1, 8 этаж.

17.08.2011 г. Общество было переименовано из ЗАО «ИСО КИТ-Ипотека 1» в ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1».

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11 ноября 2003 года № 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 штата сотрудников.

Высшим органом управления Общества являлось Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Общества является ООО «ТМФ РУС».

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и/(или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.



Для аудиторских
заключений

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у КИТ Финанс Капитал (ООО) и КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО);

Приобретаемые закладные являются именными ценными бумагами и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в учете по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат на их приобретение. Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Ипотечному банку, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту.

- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием;

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

- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Ипотечного банка по Агентскому договору;

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

- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;

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 суммы начисленного процентного дохода, уменьшают сумму стоимости закладных в составе долгосрочных финансовых вложений.

- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;

Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов - ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и/(или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);

Обеспечение, полученное при покупке закладных, подлежит учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения производится в соответствии с условиями Договора купли-продажи закладных между Обществом и Ипотечным банком. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора). Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

- досрочное погашение облигаций;

Расчет суммы частичного досрочного погашения производится расчетным агентом (определяется в соответствии с договором о расчетном агенте).



Для аудиторских
заключений

Сумма частичного досрочного погашения облигаций уменьшает сумму номинальной стоимости, подлежащей погашению в последующие платежные периоды. Уменьшение номинальной стоимости отражается в бухгалтерском балансе путем уменьшения долгосрочной кредиторской задолженности.

- 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 залладных после погашения всех облигаций.

Данный вид операции будет отражен в составе прочих доходов на дату перехода права собственности на залладные.

УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1» 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.

- 9 900 штук обыкновенных именных акций принадлежат Учредителю Штихтинг ВТБ24-1 (Stichting VTB24-1) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34294506),

- 100 обыкновенных именных акций принадлежат Учредителю Штихтинг ВТБ24-2 (Stichting VTB24-2) – фонду, учрежденный в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34294510).

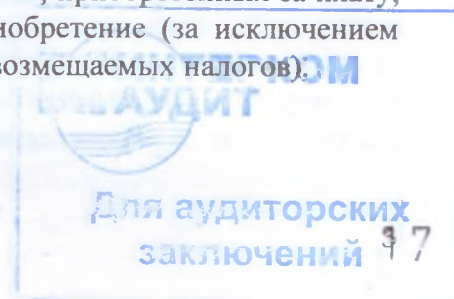
- 1 800 привилегированных акций (номинальной стоимостью 1 рубль каждая) принадлежат Банку ВТБ 24 (ЗАО), в оплату были внесены денежные средства в размере 882 538 200 рублей (привилегированные акции размещены по цене 490 299 рублей за одну акцию). Все акции полностью оплачены в денежной форме.

2. 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 залладные (портфель залладных) 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).

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

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

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

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

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной,

частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

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

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

Размещенные 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 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов - ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

3. РЕЗЕРВЫ

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

1. Резервы предстоящих расходов и платежей

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

2. Резерв под обесценение финансовых вложений

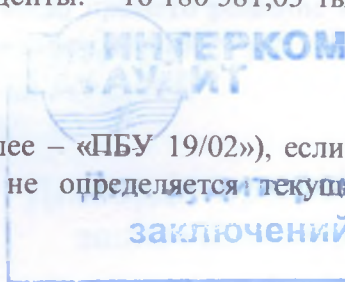
Общий объем портфеля закладных Общества по состоянию на 31 декабря 2013 года составляет 16 760 штук.

По состоянию на 31 декабря 2013 на балансе Общества находилось 213 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2013 к общей задолженности по портфелю закладных в целом по состоянию на 31 декабря 2013 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 44 073,14 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных, включая начисленные проценты: 16 180 581,03 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,27 %.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущих заключений



рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

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

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

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2013г.

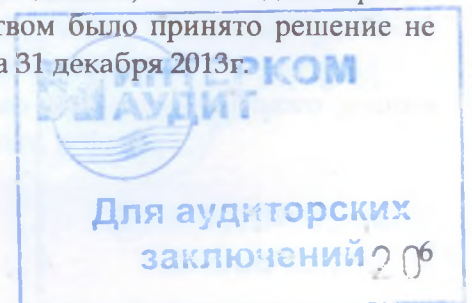
3. Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

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

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ



Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Активы баланса

По строке 1150 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость залладных сроком погашения более 12 месяцев в размере 16 114 649 тыс. рублей, которые были приобретены у КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО), в том числе сумма премии по залладным в размере 285 685 тыс. руб.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 года отражена сумма 151 422 тыс. рублей; по состоянию на 31 декабря 2012г. 239 204 тыс. руб.

в том числе:

- Авансов выданных поставщикам по состоянию на 31 декабря 2013 в размере 1 953 тыс. рублей По результатам проведенной инвентаризации просроченной дебиторской задолженности не выявлено.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2012 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2011 г.
ООО «РМА Сервис»	1	298
ООО «ТМФ РУС»	0	526
ЗАО ФБ ММВБ	1	0
Интерком-Аудит ЗАО	163	0
Интерфакс	2	0
НКО ЗАО НРД	1 781	0
ООО "Региональное Агенство Оценки "Евростандарт"	5	0
Эрнст энд Янг	1 097	1 097
Итого	1 921	1921

- Прочие дебиторы по состоянию на 31.12.2013 г. в размере 149 469 тыс. рублей, из них :
начисленных процентов к получению по залладным, которые были приобретены у КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) – 87 335 тыс. рублей

начисленной задолженности заемщиков по плановым платежам, согласно данных отчета Сервисного Агента (Банк ВТБ 24 (ОАО) – 62 134 тыс. рублей

по состоянию на 31.12.2012 г. в размере 237 283 тыс. рублей из них :

начисленных процентов к получению по залладным, которые были приобретены у КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) – 114435 тыс. рублей.

начисленной задолженности заемщиков по плановым платежам, согласно данных отчета Сервисного Агента (Банк ВТБ 24 (ОАО) – 122 848 тыс. рублей

ИНТЕРКОМ
Для аудиторских
заключений 21

По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость закладных в размере 65 932 тыс. рублей, которые были приобретены у КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО), срок погашения которых менее 12 месяцев.

К краткосрочным финансовым вложениям могут быть отнесены плановые платежи по основному долгу заемщиков за 2014 год в размере 875 429 тыс. рублей.

По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2013 года отражена сумма на расчетном счете в банке в размере 1 957 223 тыс. рублей, по состоянию на 31 декабря 2012 года 1 528 792 тыс. руб.

Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

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.

- 9 900 штук обыкновенных именных акций принадлежат Учредителю Штихтинг ВТБ24-1 (Stichting VTB24-1) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34294506),

- 100 обыкновенных именных акций принадлежат Учредителю Штихтинг ВТБ24-2 (Stichting VTB24-2) – фонду, учрежденный в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34294510).

- 1 800 привилегированных акций (номинальной стоимостью 1 рубль каждая) принадлежат Банку ВТБ 24 (ЗАО), в оплату были внесены денежные средства в размере 882 538 200 рублей (привилегированные акции размещены по цене 490 299 рублей за одну акцию). Все акции полностью оплачены в денежной форме.

По строке **1350** «Добавочный капитал (без переоценки)» по состоянию на 31.12.2013 отражена сумма добавочного капитала в размере 882 536 тыс. рублей.

По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 2 080 427 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2012 г. нераспределенная прибыль Общества составила 1 945 418 тыс. рублей

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 24 ноября 1995 года в обществе создается резервный капитал в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала. По состоянию на 31.12.2013 г. по строке **1360** «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2013 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 500 рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 15 228 280 тыс. рублей., из них:

сумма долга по реализованным облигациям – 15 228 280 тыс. рублей

по состоянию на 31.12.2012 г. отражена сумма 19 149 212 тыс. рублей. из них:

сумма кредитов, предоставленных Банком «ВТБ24» ЗАО - 549 212 тыс. рублей.

сумма долга по реализованным облигациям – 18 600 000 тыс. рублей

По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 97 802 тыс. рублей., из них:

сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 97 802 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 года отражена сумма 168 тыс. рублей, и по состоянию на 31 декабря 2012 года 3 353 тыс. рублей включающая в себя задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2012 г.
ЗАО ВТБ Спец.Деп	13	15
НКО ЗАО НРД	0	3 264
ООО «РМА Сервис»	73	17
ООО «ТМФ РУС»	79	57
ООО "Хостинг-Центр"	3	0
Итого	168	3 353

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

По строке 2320 «Проценты к получению» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражены доходы в сумме 2 223 788 тыс. рублей, полученные в результате начисления процентного дохода по закладным.

По строке 2330 «Проценты к уплате» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражены расходы, в сумме 1 420 900, в том числе:

- возникшие в результате начисления купонного дохода по облигациям за 2013 год в сумме 1 411 102 тыс. рублей
- начисленные проценты за пользование кредитными средствами в сумме 9 798 тыс. рублей

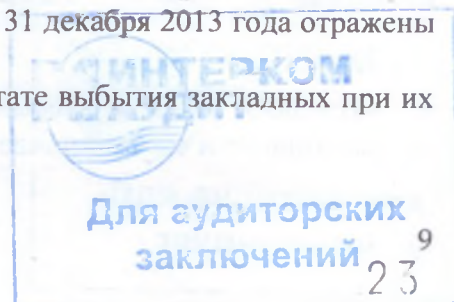
По строке 2340 «Прочие доходы» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражены доходы в сумме 4 040 285 тыс. рублей, в том числе:

- 3 687 753 тыс. рублей, полученные в результате полного или частичного погашения долговых ценных бумаг (закладных) в 2013 году.
- 352 532 тыс. рублей, состоящие из следующих доходов:

Наименование вида доходов	Сумма, тыс. рублей за 2013 г.
Госпошлина	41
Курсовые разницы	34
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	39
Начисление пени	8 922
Реализация закладных по обратному выкупу	343 495

По строке 2350 «Прочие расходы» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражены 4 149 203 тыс. рублей, в том числе:

- 3 687 753 тыс. рублей, которые были понесены в результате выбытия закладных при их полном или частичном погашении в 2013 году.
- 431 450 тыс. рублей, состоящие из следующих расходов:



Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей за 2012 г.
Аудиторские услуги	307
Госпошлина	1 309
Информационные услуги	8 501
Комиссия банка	52
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	34
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	118
Расходы на административные услуги	2 310
Расходы на бухгалтерское и налоговое сопровождение	1357
Расходы на обслуживание в спец.депозитарии	5 167
Расходы на услуги банка	13
Расходы на хостинг	3
Реализация закладных по обратному выкупу	349 035
Списание премий по закладным	66 571
Услуги андеррайтинга	118
Услуги НРД по хранению сертификата облигаций	63
Услуги расчетного агента	2 065
Услуги сервисного агента	17 033
Юридические услуги	7 395

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражена прибыль в сумме 693 970 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (ст. 251, п. 1, пп. 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) отчетного периода» равна 693 970 тыс.рублей.

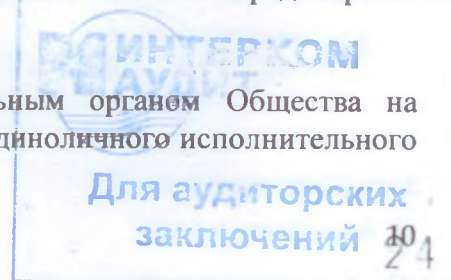
5. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по операциям с аффилированными лицами:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «РМА Сервис»	73
ООО «ТМФ РУС»	79

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

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13 октября 2011 года.



Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2013 года, составила 2 310 тыс. рублей. Данные услуги входят в сумму, отраженную по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 13 октября 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2013 года, составила 1 357 тыс. рублей. Данные услуги входят в сумму, отраженную по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

6. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль за 2013 год составляет 693 970 тыс. рублей. Базовая прибыль на акцию составляет 69 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 разведенной прибыли на акцию не приводится.

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2013г. полученные обеспечения составляют 40 057 249 тыс. руб.

Справедливая стоимость полученных обеспечений, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности не определяется организацией.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества.

8. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2013 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 28 841 791 тыс. рублей

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

10. ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ



Для сопоставимости показателей бухгалтерских балансов за 2013 2012 и 2011 годы, в отношении значений строк 1170, 11701, 1240, 12401 на 31.12.2012 и 31.12.2011 внесены исправления в отчетность предыдущих периодов информации о разделении финансовых вложений на долгосрочные(с погашением сроком свыше 12 мес.) и краткосрочные (с погашением сроком до 12 мес.).

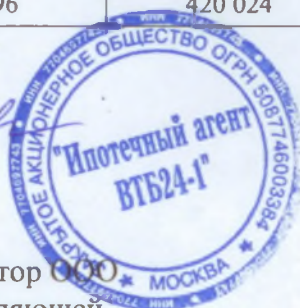
(тыс. руб.)

Наименование показателя	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2012 г.»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2011 г.»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.»	
	графы			
Строки:	На 31 декабря 2012 г	На 31 декабря 2011 г	На 31 декабря 2012 г	На 31 декабря 2011 г
1170 «Финансовые вложения»	20 266 200	24 806 932	20 073 328	24 783 662
11701 «Долговые ценные бумаги»	20 266 200	24 806 932	20 073 328	24 783 662
1100 «Итого по разделу I»	20 266 200	24 806 932	20 073 328	24 783 662
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	0	0	192 872	68 270
12401 «Долговые ценные бумаги»	0	0	192 872	68 270
1200 «Итого по разделу II»	1 767 996	420 024	1 960 868	488 294

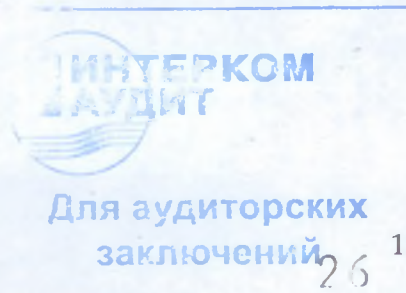
Подпись:

Ф.И.О.: У.Т. Головенко

Должность: Генеральный директор ООО
«ТМФ РУС», управляющей
организации ЗАО
«Ипотечный агент ВТБ24-1»



27 Марта 2013 года



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



**УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОРГАНИЗАЦИИ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
НА 2013 г.**

Содержание:

I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	2
II. ЗАО «ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ ВТБ24-1» КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	3
III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ	4
A. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА.....	4
B. ОРГАНИЗАЦИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ.....	6
IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА.....	9
АКТИВЫ:	9
ПАССИВЫ:	12
V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	13
VI. РЕЗЕРВЫ.....	13
VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА	17
VII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА	19
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	19
НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ.....	19
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 РАБОЧИЙ ПЛАН СЧЕТОВ.....	21
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ОТРАЖЕНИЕ ОПЕРАЦИЙ С ЗАКЛАДНЫМИ НА СЧЕТАХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА.....	24
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	25
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ФОРМЫ ПЕРВИЧНЫХ УЧЕТНЫХ ДОКУМЕНТОВ	34

I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогообложения разработана с учетом требований следующих нормативных документов:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" **ПБУ 1/2008**, утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, далее ПБУ 1/2008;
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» **ПБУ 4/99**, утв. Приказом Минфина России от 06.07.99 N 43н, далее ПБУ 4/99;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 N **66н** "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
- Положение по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" **ПБУ 7/98**, утв. Приказом Минфина от 25.11.1998г. № 56н, далее ПБУ 7/98;
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" **ПБУ 8/2010**, утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н, далее ПБУ 8/2010;
- Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" **ПБУ 9/99**, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999г №32н, далее ПБУ 9/99;
- Положение по бухгалтерскому учету "Расходы организации" **ПБУ10/99**, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999г №33н, далее ПБУ 10/99;
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" **ПБУ 15/2008**, утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н, далее ПБУ 15/2008;
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" **ПБУ19/02**, утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н, далее ПБУ 19/02;
- Положение по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» **ПБУ 22/2010**, утв. Приказом Минфина России от 28.06.2010г. № 63н, далее ПБУ 22/2010;
- Положение по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств» **ПБУ 23/2011**, утв. Приказом Минфина России от 02.02.2011г. № 11н, далее ПБУ 23/2011;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утв. Приказом Минфина России от 31.10.2000г № 94н;
- Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утв. приказом МФ РФ от 13.06.1995 № 49;

- МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», далее МСФО 39;
- Налоговый кодекс РФ, далее НК РФ;
- Федеральный закон от 11.11.03г № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах";
- Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

II. ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1» КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1» (далее «Общество» или «Ипотечный агент») зарегистрировано как закрытое акционерное общество и является ипотечным агентом на основании Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 №152-ФЗ.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 №152-ФЗ Ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Ипотечного агента является Общество с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС» (далее – **"Управляющая организация"**).

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации Обществу с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС» (далее – **"Бухгалтерская организация"**).

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение закладных для осуществления эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, обслуживание этих выпусков облигаций и осуществление действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 №152-ФЗ.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций,
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций,
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у КИТ Финанс Капитал (Общества с ограниченной ответственностью);
- 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 расчетного 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.

III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

А. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ведение бухгалтерского учета Ипотечного агента передано на договорных началах специализированной Бухгалтерской организации ООО «РМА СЕРВИС» (далее - ООО «РМА СЕРВИС»).

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возлагается на генерального директора Управляющей организации.

Уполномоченными лицами, имеющими право подписывать расчетно-платежные документы, документы финансовой и налоговой отчетности Ипотечного агента, являются генеральный директор Управляющей организации и генеральный директор Бухгалтерской организации.

Ответственным за ведение регистров бухгалтерского учета является Бухгалтерская организация.

Для ведения бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета «1С:Предприятие 8.2». Бухгалтерский учет ведется в электронном виде с применением форм регистров, предусмотренных программным обеспечением «1С:Предприятие 8.2».

Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета распечатываются ежеквартально.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н. В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Ипотечного агента к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации.

В случае введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в настоящей учетной политике, изменения в учетную политику не вносятся. Рабочий план счетов представлен в *Приложении № 1*.

Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности представлены в Приложении №3, а именно:

- 1) Бухгалтерский баланс;
- 2) Отчет о финансовых результатах;
- 3) Отчет об изменениях капитала;
- 4) Отчет о движении денежных средств.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) предоставляется в составе Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах оформляются в текстовой форме.

Для целей формирования Отчета о движении денежных средств Денежные эквиваленты представляют собой краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков.

Излишне перечисленные и в связи с этим возвращаемые денежные средства контрагентам или от контрагентов при составлении Отчета о движении денежных средств отражаются свернуто.

Свернутое отражение денежных потоков означает, что в отчете о движении денежных средств отражается только разница между входящим и исходящим денежными потоками (положительная - в составе поступлений, отрицательная - в составе платежей).

Инвентаризация активов и обязательств Ипотечного агента проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Обязанность по проведению инвентаризации и ответственность за отражение результатов инвентаризации в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями законодательства возложены на Бухгалтерскую организацию.

Организация и проведение инвентаризации финансовых вложений, облигаций, расчетов с дебиторами и кредиторами в целях обеспечения достоверности бухгалтерского учета проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года и оформляется соответствующими актами инвентаризации.

При этом, инвентаризация приобретенных залладных проводится путем сверки остатков на счетах бухгалтерского учета с данными отчетов Сервисного агента. Форма акта инвентаризации расчета по залладным приведена в *Приложении № 4*. Сверка данных учета Общества относительно залладных (основного долга, процентов, пеней, стоимости

залогового имущества) и данных Сервисного агента производится ежеквартально, в т.ч. на конец года и оформляется актами сверок.

Инвентаризация облигаций (основного долга и процентов) проводится путем сверки остатка размещенных облигаций по данным бухгалтерского учета Общества с данными отчетов Расчетного агента и оформляется актом инвентаризации расчетов по облигациям (*Приложение № 4*).

Инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами проводится путем сверки остатков данных учета Общества по счетам расчетов с данными учета контрагентов. Результат инвентаризации оформляется актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами (форма № ИНВ-17) и справкой к акту (приложение к форме № ИНВ-17). Ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится сверка остатков по данным бухгалтерского учета Общества с данными учета контрагентов, результаты которой оформляются актами сверок.

Инвентаризация денежных средств, хранящихся на расчетных и других счетах банков производится на конец года путем сверки остатков сумм, числящихся в бухгалтерском учете Общества на соответствующих счетах с данными банков, приведенными в соответствующих справках об остатке денежных средств на конец года. В течение года данные учета Общества на постоянной основе сверяются с данными выписок банков.

Обществом установлено, что существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%

Обществом установлен следующий критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности – существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующего раздела отчетности составляет не менее 5 процентов.

Б. ОРГАНИЗАЦИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией и заключается в следующих мероприятиях:

- арифметическая проверка правильности бухгалтерских записей;
- проведение сверок расчетов с контрагентами;
- проверка правильности осуществления документооборота и наличия разрешительных записей руководящего персонала;
- осуществление мер, направленных на физическое ограничение доступа несанкционированных лиц к активам предприятия, системе ведения документации и записей по бухгалтерским счетам.
- Проведение инвентаризаций активов и обязательств. Порядок и сроки проведения инвентаризации активов и обязательств описан в разделе III настоящей Учетной политики.

Кроме того, в целях обеспечения наиболее эффективного внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, к которым у Управляющей организации и Бухгалтерской организации отсутствует самостоятельный доступ, Управляющая

организация от имени Общества заключает договоры с третьими лицами, которые осуществляют такой контроль в соответствующих областях согласно предметам соответствующих договоров. К таким лицам относятся:

Сервисный агент

Сервисный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления контроля за исполнением обязательств по закладным, принадлежащим Обществу и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов, удостоверенных закладными;
- Осуществления контроля за состоянием Предметов ипотеки;
- Взыскание просроченной задолженности по Закладным, принадлежащим Обществу.

Расчетный агент

Расчетный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- ведение операционных регистров денежных средств Общества;
- расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»;
- расчет распределения денежных средств Общества в соответствии с Порядком распределения поступлений;
- подготовка отчетов.

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- осуществления хранения и учет имущества, составляющего Ипотечное покрытие, обособленно от иного имущества Общества, имущества Специализированного депозитария и других его клиентов;
- составление и ведение реестра ипотечного покрытия;
- осуществление контроля в отношении имущества, составляющего Ипотечное покрытие, за соблюдением Обществом требований Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003г. №152-ФЗ и Федерального Закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 №39-ФЗ, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, условий эмиссии, установленных зарегистрированными Решениями о выпуске облигаций, а также условий Договоров уступки прав (требований);
- осуществление контроля за соблюдением Обществом требований по информированию владельцев Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б» о наличии у них права досрочного погашения принадлежащих им облигаций, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения;
- осуществление контроля за распоряжением Обществом имуществом, входящим в состав Ипотечного покрытия, и предоставление согласия на распоряжение таким имуществом (в том числе на перечисление денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия, на новый счет Эмитента, предназначенный для учета

денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия) при условии, что в результате такого распоряжения не будут нарушены требования к размеру ипотечного покрытия и иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

Депозитарий облигаций

Депозитарий облигаций осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления обязательного централизованного хранения и учета сертификатов облигаций класса «А», облигаций класса «Б» путем открытия и ведения эмиссионного счета, предназначенного для учет ценных бумаг при их размещении и погашении;
- Осуществления передачи выплат;
- Формирования списка владельцев.

Также, внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется ревизором Общества в рамках компетенции и полномочий, определенных Положением о Ревизоре ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24-1".

Ревизор осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в части:

- осуществления проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и текущей документации Общества по итогам деятельности Общества за год. Проверки могут осуществляться также во всякое время по решению общего собрания акционеров, по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10% голосующих акций Общества, а также по инициативе Ревизора Общества;
- осуществления проверки финансовой (бухгалтерской) документации Общества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- осуществления проверки законности заключенных договоров от имени Общества, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- проведения анализа соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Общества установленных нормативов, правил и пр.;
- проведения анализа финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;
- проведения проверки правильности составления бухгалтерской отчетности Общества, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления.
- осуществление проверки и визирование предоставленных Управляющей организацией или Бухгалтерской организацией актов об оказании услуг, в которых одной из сторон (принимающей/оказывающей услуги) является Общество;
- предварительное согласование счетов на оплату дополнительного вознаграждения Управляющей организации или Бухгалтерской организации;
- предварительное согласование счетов на оплату возмещаемых в соответствии с условиями договоров с Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией расходов, произведенных ими в связи с исполнением своих обязанностей;

Кроме того, с целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении в годовой бухгалтерской отчетности Общества в составе ежеквартального отчета, предоставляемого в ФСФР России, раскрываются показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество, в том числе:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента

IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

В результате осуществления уставной деятельности у Ипотечного агента формируются следующие Активы и Пассивы:

АКТИВЫ:

Долговые ценные бумаги.

Классификация

Приобретаемые у КИТ Финанс Капитал (ООО) закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального закона от 16.07.98 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

Оценка

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Ипотечного агента на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный агент не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Ипотечного агента.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Продавцу, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с Договором.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в

нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

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

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

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

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

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

Поступления денежных средств от сервисного агента Банка ВТБ 24 (ЗАО) на расчетные счета Общества в части закладных отражаются в бухгалтерском учете общей суммой (основной долг, проценты и пени) и учитываются в составе денежных потоков от инвестиционных операций. Для раскрытия информации по строкам отчета о движении денежных средств сервисный агент на ежемесячной основе предоставляет расшифровку поступлений с разделением на суммы, полученные в оплату по основному долгу, процентам и пени.

Поступления и возвраты денежных средств по закладным в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

Бухгалтерские счета

Для учета финансовых вложений Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен счет **58** "Финансовые вложения" с открытием отдельных субсчетов по видам финансовых вложений (**58.02** "Долговые ценные бумаги").

Аналитический учет финансовых вложений Ипотечного агента будет организован в соответствии со структурой Портфеля закладных.

Документы

Запись по счету 58 на сумму приобретенного Портфеля закладных производится на основании Договора купли-продажи закладных, Акта приемки-передачи и других документов в соответствии с условиями Договора.

Обеспечения

Учет обеспечения, полученного при покупке закладных, осуществляется на забалансовом счете **008** "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Запись по забалансовому счету 008 на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями Договора купли-продажи закладных.

Справедливая стоимость заложенного имущества (008 счет) в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности не определяется.

Учет требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется специализированным депозитарием путем ведения реестра ипотечного покрытия.

Сведения о требованиях и об ином имуществе, составляющих ипотечное покрытие, вносятся в реестр ипотечного покрытия с указанием в отношении каждого из них:

- суммы (размера) требования (в том числе основной суммы долга и размера процентов) или стоимости (денежной оценки) имущества;
- названия и достаточного для идентификации описания имущества, составляющего ипотечное покрытие, и (или) имущества, на которое установлена ипотека в обеспечение исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- рыночной стоимости (денежной оценки) имущества, на которое установлена ипотека;
- срока уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (плана погашения долга);
- степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- иных сведений, установленных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Денежные средства

Классификация

Денежные средства на счетах в банках.

Оценка

Все поступления денежных средств от осуществления уставной деятельности в валюте Российской Федерации - рублях.

Бухгалтерские счета

Для учета денежных средств используется синтетический счет 51.

Аналитический учет организован по видам открытых счетов в банках.

Расходы будущих периодов

Классификация

Расходы будущих периодов, не отвечающие условиям признания актива, установленных в ПБУ 6/01, ПБУ 14/2007, ПБУ 5/01, предназначены для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам.

Оценка

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Бухгалтерские счета

Ученные на счете 97 "Расходы будущих периодов" расходы списываются в дебет счета 91.02 «Прочие расходы».

ПАССИВЫ:

Уставный капитал

Классификация

Уставный капитал формируется из вкладов учредителей Ипотечного агента согласно Уставу Общества для осуществления уставной деятельности.

Оценка

Уставный капитал признается в денежной оценке согласно Уставу Общества.

Бухгалтерские счета

Для учета Уставного капитала предназначен синтетический счет 80 "Уставный капитал". Аналитический учет по счету 80 "Уставный капитал" организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по учредителям организации, стадиям формирования капитала и видам акций.

Резервный капитал

Классификация

Резервный фонд создается в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного уставом общества. Размер ежегодных отчислений предусматривается уставом Общества, но не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного уставом общества.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.

Резервный фонд не может быть использован для иных целей

Бухгалтерские счета

Для отражения резервного капитала используется синтетический счет **82** "Резервный капитал".

Долгосрочные займы. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием

Классификация

Эмиссия выпусков 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 Ипотечного Агента.

Оценка

Основная сумма обязательства по полученному займу отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа в сумме, указанной в договоре.

Проценты отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу.

Бухгалтерские счета

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам".

Для отражения в бухгалтерском учете кредиторской задолженности в виде выпущенных и размещенных облигаций используется счет **67** "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам" с применением следующих субсчетов:

67.03 - Долгосрочные займы

67.04 - Проценты по долгосрочным займам

Ипотечный Агент производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов - ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Учет займов и кредитов.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Проценты отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются единовременно в периоде, к которому относятся (п.6 ПБУ 15/2008).

V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются Ипотечным агентом прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 и п.34 ПБУ 19/02 .

Для обобщения информации о прочих доходах и расходах в рамках уставной деятельности Ипотечного агента Рабочим планом счетов предусмотрен счет **91** "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами.

Записи по субсчету **91.01** "Прочие доходы" обобщают информацию о следующих доходах Ипотечного агента:

- доходы от процентов по закладным, причитающихся к получению в течение срока их обращения;
- доходы от выбытия (погашения) ценных бумаг (закладных);
- доходы от реализации непогашенных закладных;
- доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей;
- доходы от размещения денежных средств на банковском счете;
- доходы от получения страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования предмета залога по закладным;
- доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости;
- прочие доходы.

Записи по субсчету **91.02** "Прочие расходы" обобщают информацию о следующих расходах Ипотечного агента:

- расходы по выбытию (погашению, в т.ч. частичного) ценных бумаг (закладных);
- расходы на проценты (купонный доход) по выпущенным облигациям;
- расходы от реализации непогашенных ценных бумаг (закладных);
- расходы на услуги Сервисного агента;
- расходы на услуги Специализированного депозитария;
- расходы на услуги рейтингового агентства;
- расходы на услуги Расчетного агента;
- расходы на услуги Платежного агента;
- расходы по управленческим услугам, оказываемым Управляющей компанией;
- расходы на бухгалтерское обслуживание, осуществляемое специализированной компанией;
- расходы на обязательный аудит;
- расходы на оплату услуг кредитных организаций;
- прочие расходы.

VI. РЕЗЕРВЫ

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

Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется

их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02.

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

1. УСЛОВИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется залоговой стоимостью закладной. Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи ипотечного кредита и может пересматриваться в течение срока кредитования.

3. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ УСЛОВИЙ ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, проводится следующим образом:

1. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
2. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по закладным.
3. Из общей суммы финансовых вложений выделяется доля, приходящаяся на дефолтные кредиты, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней. Задолженность по дефолтным кредитам сопоставляется с обеспечением по такому кредиту.

4. Информация о проверке отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

4. СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

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.

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.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретной закладной. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

3. Резерв по сомнительным долгам

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Резерв по сомнительным долгам в бухучете является оценочным значением. Его создание, увеличение или уменьшение в обязательном порядке должны отражаться в бухучете в составе расходов или доходов.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

1. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОМНИТЕЛЬНОЙ

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.

2. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

1. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
2. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
3. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ РЕЗЕРВА

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

1. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
2. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
3. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются первичными документами, утвержденными в Приложении №4 настоящей Учетной политики.

В случае, если договоры, заключенные с контрагентами Общества, предусматривают составление первичных документов по форме отличной от установленной в Приложении №4 к настоящей Учетной Политике, применять формы первичных документов, установленных в указанных договорах.

Организация документооборота входящей и исходящей документации (первичных документов и отчетов, предусмотренных договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках уставной деятельности Ипотечного агента) осуществляется следующим образом:

Вид / наименование входящего (исходящего) документа / отчета	Дата / срок предоставления документа / отчета	Лицо, ответственное за предоставление документов / отчетов	Дата / период для обработки документов / отчетов бухгалтерией	Содержание хозяйственной операции
<i>Операции по приобретению и обслуживанию закладных</i>				
Акт приема-передачи, Реестр закладных	Согласно условиям Договора купли-продажи закладных	КИТ Финанс Капитал (ООО)	Дата подписания Акта приема-передачи	Приобретение портфеля закладных
Выписка банка	В день перечисления Продавцу денежных средств	ВТБ24 (ЗАО)	Дата выписки банка	Оплата портфеля закладных

	при покупке закладных			
Выписка банка	В день перечисления Ипотечному агенту аккумуляированны х средств, поступивших от заемщиков	ВТБ24 (ЗАО)	Ежемесячно	Получение денежных средств по закладным
Отчет о фактически сделанных заемщиками платежах (ежемесячный)	Согласно условиям договора с Сервисным агентом	ВТБ24 (ЗАО)	Ежемесячно	Погашение основного долга, процентов, пеней по закладным
Отчет о вынесенных решениях суда по искам Общества о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество по состоянию на «__»__20__ г.	Согласно условиям договора с Сервисным агентом	ВТБ24 (ЗАО)	Ежемесячно	Погашение основного долга по закладным, а также процентов и пеней по закладным по решению суда
Выписка банка о поступивших денежных средствах	Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения денежных средств от Заемщика	ВТБ24 (ЗАО)	Дата выписки банка о получении денежных средств	Получение денежных средств в качестве досрочного частичного или полного погашения долга по закладной.
<i>Операции, связанные с выпуском облигаций и их обслуживанием</i>				
Выписка банка о поступивших денежных средствах	Согласно договору купли- продажи ценных бумаг с Андеррайтером	ООО «ВЭБ Капитал»	Согласно дог. купи-продажи ценных бумаг с Андеррайтером	Получение денежных средств при размещении облигаций
Отчет Расчетного агента	Согласно дог. об оказании услуг Расчетного агента	Банк ВТБ (ОАО)	Ежеквартально	Для начисления купонного дохода (процентов) по облигациям
Выписка банка о списанных денежных средствах (платежное поручение)	Дата выписки банка	ВТБ24 (ЗАО)	Согласно дог. об оказании услуг Платежного агента	Перечисление денежных средств Платежному агенту для выплат купонного дохода и досрочного погашения облигаций

VII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА

Налог на прибыль

В соответствии с п. 22 ПБУ 18/02 устанавливается следующий способ определения величины текущего налога на прибыль:

на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Налоговый учет и налогообложение Ипотечного агента для целей исчисления налога на прибыль базируется на требованиях и положениях главы 25 НК РФ.

Отчетным периодом признается квартал. Авансовые платежи исчисляются и уплачиваются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи). Внутри квартала ежемесячные авансовые платежи не уплачиваются (основание п.3.ст.286 НК РФ). В случае превышения ограничений, содержащихся в п.3 ст. 286 НК РФ, авансовые платежи исчисляются и уплачиваются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала (абз.2 п.2 ст.286 НК РФ).

В соответствии со статьей 251 пунктом 1 подпунктом 29 НК РФ 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.

Ипотечный агент не ведет отдельные налоговые регистры для учета доходов и расходов. Для целей налогового учета Ипотечный агент использует данные бухгалтерского учета.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

Налогооблагаемые доходы признаются Ипотечным Агентом по методу начисления в соответствии с порядком признания доходов, установленным 25 главой НК РФ.

Расходы, возникающие при получении доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, могут уменьшать налоговую базу в целях исчисления налога на прибыль при соблюдении требований и ограничений, установленных 25 главой НК РФ.

Налог на добавленную стоимость

Порядок учета налога на добавленную стоимость базируется на требованиях и положениях главы 21 НК РФ.

Порядок учета входящего НДС:

- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, не облагаемой НДС, вычету не подлежат и включаются в

стоимость соответствующих приобретаемых товаров, работ, услуг и имущественных прав, без предварительного его учета на счете 19.

- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, облагаемой НДС, подлежат вычету в полном объеме.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых как в деятельности, облагаемой НДС, так и в деятельности, НДС не облагаемой, учитываются Ипотечным агентом в стоимости товаров, работ, услуг, имущественных прав или принимаются к вычету в пропорции, определяемой исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению, в общей стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

Приложение № 1 Рабочий план счетов

Код	Наименование	Вал	Кол	Заб	Акт	Субконто 1	Субконто	Субконто 3
19	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям				А			
19.03	Налог на добавленную стоимость по приобретенным МПЗ				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
19.04	Налог на добавленную стоимость по приобретенным услугам				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
51	Расчетные счета				А	Банковские счета	Движение ден. средств	
57	Переводы в пути				А			
57.01	Переводы в пути (в рублях)				А			
57.02	Приобретение иностранной валюты				А			
57.21	Переводы в пути в валюте				А			
57.22	Реализация иностранной валюты				А			
58	Финансовые вложения				А	Контрагенты		
58.02	Долговые ценные бумаги				А	Контрагенты	Договоры	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками				АП	Контрагенты	Договоры	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
60.02	Расчеты по авансам выданным (в рублях)				А	Контрагенты	Договоры	
60.21	Расчеты с поставщиками в валюте	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.22	Расчеты по авансам выданным в валюте	+			А	Контрагенты	Договоры	
60.31	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в условных единицах)	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.32	Расчеты по авансам выданным (в условных единицах)	+			А	Контрагенты	Договоры	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
66.01	Краткосрочные кредиты (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.02	Проценты по краткосрочным кредитам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.03	Краткосрочные займы (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.04	Проценты по краткосрочным займам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.21	Краткосрочные кредиты (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.22	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.23	Краткосрочные займы (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.24	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.01	Долгосрочные кредиты				П	Контрагенты	Договоры	
67.02	Проценты по долгосрочным кредитам				П	Контрагенты	Договоры	
67.03	Долгосрочные займы				П	Контрагенты	Договоры	

67.04	Проценты по долгосрочным займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.21	Долгосрочные кредиты (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.22	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.23	Долгосрочные займы (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.24	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
68	Расчеты по налогам и сборам				АП			
68.01	Налог на доходы физических лиц				АП	Виды плат. в бюджет		
68.02	Налог на добавленную стоимость				АП	Виды плат. в бюджет		
68.04	Налог на прибыль				АП			
68.04.1	Расчеты с бюджетом				АП	Виды плат. в бюджет	Бюджеты	
68.04.2	Расчет налога на прибыль				АП			
68.10	Прочие налоги и сборы				АП	Виды плат. в бюджет		
75	Расчеты с учредителями				АП			
75.01	Расчеты по вкладам в уставный капитал				А	Контрагенты		
75.02	Расчеты по выплате доходов				П	Контрагенты		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами				АП			
76.01	Расчеты по имущественному страхованию				АП	Контрагенты	Договоры	
76.01.1	Расчеты по имущественному страхованию				АП	Контрагенты	Договоры	
76.02	Расчеты по претензиям				А	Контрагенты	Договоры	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам				АП	Контрагенты		
76.05	Расчеты по закладным				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.0	Расчеты по закладным (в рублях)				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.1	Расчеты по закладным по основной сумме				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.2	Расчеты по процентам по закладным				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.3	Пени по закладным				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.5	Служебный				АП			
76.07	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в рублях)				АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.22	Расчеты по претензиям (в валюте)	+			А	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.25	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в валюте)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.29	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.32	Расчеты по претензиям (в у.е.)	+			А	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.35	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом

76.39	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в у.е.)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
80	Уставный капитал				П	Контрагенты		
82	Резервный капитал				П			
82.01	Резервы, образованные в соответствии с законодательством				П			
83	Добавочный капитал				П			
83.02	Эмиссионный доход				П			
83.03	Другие источники				П			
84	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)				АП			
84.01	Прибыль, подлежащая распределению				АП			
84.02	Убыток, подлежащий покрытию				АП			
84.03	Нераспределенная прибыль в обращении				АП			
84.04	Нераспределенная прибыль использованная				АП			
91	Прочие доходы и расходы				АП			
91.01	Прочие доходы				П	Прочие доходы и расходы		
91.02	Прочие расходы				А	Прочие доходы и расходы		
91.09	Сальдо прочих доходов и расходов				АП			
97	Расходы будущих периодов				А	Расх. буд. пер.		
98	Доходы будущих периодов				П			
98.01	Доходы, полученные в счет будущих периодов				П	Дох. буд. пер.	Контрагенты	Договоры
99	Прибыли и убытки				АП			
99.01	Прибыли и убытки				АП	Прибыли и убытки		
99.02	Налог на прибыль				АП			
99.02.1	Условный расход по налогу на прибыль				А			
99.02.2	Условный доход по налогу на прибыль				П			
99.02.3	Постоянное налоговое обязательство				А			
99.02.4	Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств				АП			
008	Обеспечения обязательств и платежей полученные			+	А	Контрагенты	Договоры	Виды обеспечения обязательств
НВП	Начисленные, но не выплаченные проценты			+	А	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги

Приложение № 2 Отражение операций с залладными на счетах бухгалтерского учета

Отражение в учете	Содержание операции
Д 58.02 / К 76.05.0	Покупка залладных
Д 76.05.0 / К 51	
Д 008	
Д НВП	
Д 51 / К 76.05.5	Погашение основного долга по залладным за месяц
Д 76.05.5 / К 76.5.1	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение залладных)	
Д 91.02 (Погашение залладных) / К 58.2	
К 008*	
Д 51 / К 76.05.5	Погашение процентов по залладным за месяц
Д 76.05.5 / К 76.05.2	
Д 76.05.2 / К 91.01 (Начисление процентов)	
Д 51 / К 76.05.5	Пени по залладным за месяц
Д 76.05.5 / К 76.05.3	
Д 76.05.3 / К 91.01 (Начисление пеней к получению)	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Реализация залладных по обратному выкупу)	Обратный выкуп залладных за месяц
Д 51/ К 76.05.5	
Д 76.05.5 / К 76.05.1	
Д 76.05.2 / К 91.01 (Реализация залладных по обратному выкупу)	
Д 51 / К 76.05.5	
Д 76.05.5 / К 76.05.2	
Д 91.02 (Реализация залладных по обратному выкупу) / К 58.02	
К 008	
Д 91.02 (Реализация залладных по обратному выкупу) / К 76.05.2	
Д 76.05.2 / К 76.05.1	Погашение НВП за месяц
К НВП	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение залладных)	
Д 91.02 (Погашение залладных) / К 58.02	

* К 008 отражается только в месяце полного погашения оставшегося долга по залладной.

Приложение № 3 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности

Приложение № 1
к Приказу Министерства
финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина РФ
от 05.10.2011 № 124н)

Бухгалтерский баланс на _____ 20 ____ г.

Организация _____ по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической _____ по
деятельности _____ ОКВЭД
Организационно-правовая форма/форма собственности _____
_____ по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) _____ по ОКЕИ
Местонахождение (адрес) _____

Коды		
0710001		
384 (385)		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	На _____ 20 ____ г. ³	На 31 декабря 20 ____ г. ⁴	На 31 декабря 20 ____ г. ⁵
	АКТИВ			
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
	Нематериальные активы			
	Результаты исследований и разработок			
	Нематериальные поисковые активы			
	Материальные поисковые активы			
	Основные средства			
	Доходные вложения в материальные ценности			
	Финансовые вложения			
	Отложенные налоговые активы			
	Прочие внеоборотные активы			
	Итого по разделу I			
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
	Запасы			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям			
	Дебиторская задолженность			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)			
	Денежные средства и денежные эквиваленты			
	Прочие оборотные активы			
	Итого по разделу II			
	БАЛАНС			

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	На _____ 20 ____ г. ³	На 31 декабря 20 ____ г. ⁴	На 31 декабря 20 ____ г. ⁵
	ПАССИВ			
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶			
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	() ⁷	()	()
	Переоценка внеоборотных активов			
	Добавочный капитал (без переоценки)			
	Резервный капитал			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)			
	Итого по разделу III			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
	Заемные средства			
	Отложенные налоговые обязательства			
	Оценочные обязательства			
	Прочие обязательства			
	Итого по разделу IV			
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
	Заемные средства			
	Кредиторская задолженность			
	Доходы будущих периодов			
	Оценочные обязательства			
	Прочие обязательства			
	Итого по разделу V			
	БАЛАНС			

Руководитель _____

(подпись)

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер _____

(подпись)

(расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20 ____ г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах

за _____ 20 ____ г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация _____ по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД

Организационно-правовая форма/форма собственности _____

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
384 (385)		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	За _____ 20 ____ г. ³	За _____ 20 ____ г. ⁴
	Выручка ⁵		
	Себестоимость продаж	()	()
	Валовая прибыль (убыток)		
	Коммерческие расходы	()	()
	Управленческие расходы	()	()
	Прибыль (убыток) от продаж		
	Доходы от участия в других организациях		
	Проценты к получению		
	Проценты к уплате	()	()
	Прочие доходы		
	Прочие расходы	()	()
	Прибыль (убыток) до налогообложения		
	Текущий налог на прибыль	()	()
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		
	Изменение отложенных налоговых обязательств		
	Изменение отложенных налоговых активов		
	Прочее		
	Чистая прибыль (убыток)		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	За _____ 20 ____ г. ³	За _____ 20 ____ г. ⁴
	СПРАВОЧНО		
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
	Совокупный финансовый результат периода ⁶		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию		

Руководитель _____ Главный бухгалтер _____
 (подпись) (расшифровка подписи) (подпись) (расшифровка подписи)

“ ____ ” _____ 20 ____ г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанный Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных доходах и расходах могут приводиться в отчете о финансовых результатах общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности незначителен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Формы
отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств
и отчета о целевом использовании полученных средств

Отчет об изменениях капитала
за 20__ г.

Организация _____	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год) _____	Коды 0710003
Идентификационный номер налогоплательщика _____	по ОКПО _____	
Вид экономической деятельности _____	ИНН _____	
Организационно-правовая форма/форма собственности _____	по ОКВЭД _____	
	по ОКОПФ/ОКФС _____	
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) _____	по ОКЕИ _____	384 (385)

1. Движение капитала

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20__ г. ¹		()				
За 20__ г. ²						
Увеличение капитала - всего:						
в том числе:						
чистая прибыль	x	x	x	x		
переоценка имущества	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x		x		
дополнительный выпуск акций				x	x	
увеличение номинальной стоимости акций				x		x
реорганизация юридического лица						

Форма 0710023 с. 2

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	()		()	()	()	()
в том числе:						
убыток	x	x	x	x	()	()
переоценка имущества	x	x	()	x	()	()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	x	x	()	x	()	()
уменьшение номинальной стоимости акций	()			x		()
уменьшение количества акций	()			x		()
реорганизация юридического лица						()
дивиденды	x	x	x	x	()	()
Изменение добавочного капитала	x	x				x
Изменение резервного капитала	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20__ г. ²		()				
За 20__ г. ³						
Увеличение капитала - всего:						
в том числе:						
чистая прибыль	x	x	x	x		
переоценка имущества	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x		x		
дополнительный выпуск акций				x	x	
увеличение номинальной стоимости акций				x	x	
реорганизация юридического лица						
Уменьшение капитала - всего:	()		()	()	()	()
в том числе:						
убыток	x	x	x	x	()	()
переоценка имущества	x	x	()	x	()	()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	x	x	()	x	()	()
уменьшение номинальной стоимости акций	()			x		()
уменьшение количества акций	()			x		()
реорганизация юридического лица						()
дивиденды	x	x	x	x	()	()
Изменение добавочного капитала	x	x				x
Изменение резервного капитала	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20__ г. ³		()				

Наименование показателя	На 31 декабря 20__ г. ¹	Изменения капитала за 20__ г. ²		На 31 декабря 20__ г. ²
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего				
до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:				
(по статьям)				
до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				

3. Чистые активы

Наименование показателя	На 31 декабря 20__ г. ³	На 31 декабря 20__ г. ²	На 31 декабря 20__ г. ¹
Чистые активы			

Руководитель _____ Главный бухгалтер _____
(подпись) (расшифровка подписи) (подпись) (расшифровка подписи)
" " 20 г.

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

Отчет о движении денежных средств

за _____ 20__ г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация _____ по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД

Организационно-правовая форма/форма собственности _____

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть) _____ по ОКЕИ

Коды

0710004

384/385

Наименование показателя	За _____ 20__ г. ¹	За _____ 20__ г. ²
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления - всего		
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг		
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей		
от перепродажи финансовых вложений		
прочие поступления		
Платежи - всего	()	()
в том числе:		
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	()	()
в связи с оплатой труда работников	()	()
процентов по долговым обязательствам	()	()
налога на прибыль организаций	()	()
прочие платежи	()	()
Сальдо денежных потоков от текущих операций		

Наименование показателя	За _____ 20__ г. ¹	За _____ 20__ г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления - всего		
в том числе:		
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)		
от продажи акций других организаций (долей участия)		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)		
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях		
прочие поступления		
Платежи - всего	()	()
в том числе:		
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	()	()
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	()	()
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	()	()
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	()	()
прочие платежи	()	()
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления - всего		
в том числе:		
получение кредитов и займов		
денежных вкладов собственников (участников)		
от выпуска акций, увеличения долей участия		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.		
прочие поступления		

Наименование показателя	За _____ 20__ г. ¹	За _____ 20__ г. ²
Платежи - всего	()	()
в том числе:		
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	()	()
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	()	()
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	()	()
прочие платежи	()	()
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		
Сальдо денежных потоков за отчетный период		
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода		
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		

Руководитель _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер _____
(подпись) (расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20__ г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Приложение № 4 Формы первичных учетных документов

(Организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____
(приказ)

АКТ

Номер документ	Дата составления

инвентаризации расчетов по закладным

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на «____» _____ 20__ г. проведена инвентаризация расчетов по закладным.

При инвентаризации установлено следующее: в соответствии с договором Сервисного агента от «____» _____ 20__ г.

На счете 58.02 «Долговые ценные бумаги»:

Остаток на 01.01.____ г. _____ руб. количестве _____ шт.

Остаток на 31.12.____ г. _____ руб. количестве _____ шт.

На счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»:

Остаток на 01.01.____ г. _____ руб.

Остаток на 31.12.____ г. _____ руб.

На счете 76.05.1 «Расчеты по основному долгу по закладным»:

Остаток на 01.01.____ г. . _____ руб.

Остаток на 31.12.____ г. _____ руб.

На счете 76.05.2 «Расчеты по процентам по закладным»:

Остаток (Д 76.5.2) на 01.01.____ г. . _____ руб.

Остаток (Д 76.5.2) на 31.12.____ г. _____ руб.

На счете 76.05.3 «Расчеты по пеням по закладным»:

Остаток (Д 76.5.3) на 01.01.____ г. . _____ руб.

Остаток (Д 76.5.3) на 31.12.____ г. _____ руб.

На счете 76.05.5 «Служебный»:

Остаток (К 76.5.5) на 01.01.____ г. . _____ руб.

Остаток (К 76.5.5) на 31.12.____ г. _____ руб.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

(Организация)
Основание для проведения инвентаризации: _____
(приказ)

Номер документ	Дата составления

АКТ инвентаризации расчетов по облигациям

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « ____ » _____ 20__ г. проведена инвентаризация расчетов по облигациям.
При инвентаризации установлено следующее:

Основной долг:

Наименование субконто	Номер бухгалтерского счета	Количество облигаций на начало года	Номинальная стоимость облигаций на начало года	Общая номинальная стоимость облигаций на начало года	Количество облигаций на конец года	Номинальная стоимость облигаций на конец года	Общая номинальная стоимость облигаций на конец года
1	2	3	4	5	6	7	8
Итого:							

Проценты (купоны):

Наименование субконто	Номер бухгалтерского счета	Количество облигаций на начало года	Общая сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на начало года	Количество облигаций на конец года	Общая сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на конец года
1	2	3	4	5	6
Итого:					

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24-1"

АКТ выявления сомнительной дебиторской задолженности и обесценения финансовых вложений

Акт составлен комиссией о том, что по _____ » 20 ____ г. :
состоянию на « _____

1. По результатам инвентаризации дебиторской задолженности расчетов с поставщиками и подрядчиками на _____
выявлена задолженность на сумму _____ руб., в т.ч. просроченная задолженность _____

2. По состоянию на _____ на балансе Общества находилось _____ закладных с задержкой уплаты аннуитетных
платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на _____ 20__ к
общей задолженности по портфелю закладных в целом по состоянию на _____ 20__ представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): _____ тыс. рублей;
- размер портфеля закладных, включая начисленные проценты: _____ тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – _____ %.

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.

3. Резерв по сомнительной дебиторской задолженности на _____ не создается/ создается в
сумме _____

4. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на _____ не
создается/создается в сумме _____

Председатель комиссии

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Организация: _____

Бухгалтерская справка № от

Содержание операции: _____

№	Дебет					Кредит					Сумма	Содержание проводки
	Счет	Аналитика	Количество	Валюта	Вал. сумма	Счет	Аналитика	Количество	Валюта	Вал. сумма		
	Подразделение					Подразделение						

Исполнитель _____

подпись _____

расшифровка подписи _____

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2013 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1» (далее – «Общество») создано 20.08.2008г., основной государственный регистрационный номер 5087746003384 код ОКПО 87645429. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704697743/774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, корп. 1, 8 этаж.

17.08.2011 г. Общество было переименовано из ЗАО «ИСО КИТ-Ипотека 1» в ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1».

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11 ноября 2003 года № 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 штата сотрудников.

Высшим органом управления Общества являлось Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Общества является ООО «ТМФ РУС».

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и/(или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у КИТ Финанс Капитал (ООО) и КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО);

Приобретаемые закладные являются именными ценными бумагами и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в учете по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат на их приобретение. Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Ипотечному банку, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту.

- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием;

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

- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Ипотечного банка по Агентскому договору;

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

- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;

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 суммы начисленного процентного дохода, уменьшают сумму стоимости закладных в составе долгосрочных финансовых вложений.

- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;

Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов - ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и/(или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);

Обеспечение, полученное при покупке закладных, подлежит учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения производится в соответствии с условиями Договора купли-продажи закладных между Обществом и Ипотечным банком. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора). Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

- досрочное погашение облигаций;

Расчет суммы частичного досрочного погашения производится расчетным агентом (определяется в соответствии с договором о расчетном агенте).

Сумма частичного досрочного погашения облигаций уменьшает сумму номинальной стоимости, подлежащей погашению в последующие платежные периоды. Уменьшение номинальной стоимости отражается в бухгалтерском балансе путем уменьшения долгосрочной кредиторской задолженности.

- 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 залладных после погашения всех облигаций. Данный вид операции будет отражен в составе прочих доходов на дату перехода права собственности на залладные.

УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1» 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.

- 9 900 штук обыкновенных именных акций принадлежат Учредителю Штихтинг ВТБ24-1 (Stichting VTB24-1) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34294506),

- 100 обыкновенных именных акций принадлежат Учредителю Штихтинг ВТБ24-2 (Stichting VTB24-2) – фонду, учрежденный в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34294510).

- 1 800 привилегированных акций(номинальной стоимостью 1 рубль каждая) принадлежат Банку ВТБ 24 (ЗАО), в оплату были внесены денежные средства в размере 882 538 200 рублей (привилегированные акции размещены по цене 490 299 рублей за одну акцию). Все акции полностью оплачены в денежной форме.

2. 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 залладные (портфель залладных) 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).

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

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

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

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

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

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

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

Размещенные 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 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов - ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

3. РЕЗЕРВЫ

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

1. Резервы предстоящих расходов и платежей

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

2. Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля закладных Общества по состоянию на 31 декабря 2013 года составляет 16 760 штук.

По состоянию на 31 декабря 2013 на балансе Общества находилось 213 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2013 к общей задолженности по портфелю закладных в целом по состоянию на 31 декабря 2013 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 44 073,14 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных, включая начисленные проценты: 16 180 581,03 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,27 %.

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

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

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

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2013г.

3. Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

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

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Активы баланса

По строке 1150 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость залладных сроком погашения более 12 месяцев в размере 16 114 649 тыс. рублей, которые были приобретены у КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО), в том числе сумма премии по залладным в размере 285 685 тыс. руб.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 года отражена сумма 151 422 тыс. рублей; по состоянию на 31 декабря 2012г. 239 204 тыс. руб.

в том числе:

- Авансов выданных поставщикам по состоянию на 31 декабря 2013 в размере 1 953 тыс. рублей По результатам проведенной инвентаризации просроченной дебиторской задолженности не выявлено.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2012 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2011 г.
ООО «РМА Сервис»	1	298
ООО «ТМФ РУС»	0	526
ЗАО ФБ ММВБ	1	0
Интерком-Аудит ЗАО	163	0
Интерфакс	2	0
НКО ЗАО НРД	1 781	0
ООО "Региональное Агенство Оценки "Евростандарт"	5	0
Эрнст энд Янг	1 097	1 097
Итого	1 921	1921

- Прочие дебиторы по состоянию на 31.12.2013 г. в размере 149 469 тыс. рублей, из них :
начисленных процентов к получению по залладным, которые были приобретены у КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) – 87 335 тыс. рублей

начисленной задолженности заемщиков по плановым платежам, согласно данных отчета Сервисного Агента (Банк ВТБ 24 (ОАО) – 62 134 тыс. рублей

по состоянию на 31.12.2012 г. в размере 237 283 тыс. рублей из них :

начисленных процентов к получению по залладным, которые были приобретены у КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) – 114435 тыс. рублей.

начисленной задолженности заемщиков по плановым платежам, согласно данных отчета Сервисного Агента (Банк ВТБ 24 (ОАО) – 122 848 тыс. рублей

По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость залладных в размере 65 932 тыс. рублей, которые были приобретены у КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО), срок погашения которых менее 12 месяцев.

К краткосрочным финансовым вложениям могут быть отнесены плановые платежи по основному долгу заемщиков за 2014 год в размере 875 429 тыс. рублей.

По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2013 года отражена сумма на расчетном счете в банке в размере 1 957 223 тыс. рублей, по состоянию на 31 декабря 2012 года 1 528 792 тыс. руб.

Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

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.

- 9 900 штук обыкновенных именных акций принадлежат Учредителю Штихтинг ВТБ24-1 (Stichting VTB24-1) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34294506),

- 100 обыкновенных именных акций принадлежат Учредителю Штихтинг ВТБ24-2 (Stichting VTB24-2) – фонду, учрежденный в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34294510).

- 1 800 привилегированных акций(номинальной стоимостью 1 рубль каждая) принадлежат Банку ВТБ 24 (ЗАО), в оплату были внесены денежные средства в размере 882 538 200 рублей (привилегированные акции размещены по цене 490 299 рублей за одну акцию). Все акции полностью оплачены в денежной форме.

По строке **1350** «Добавочный капитал(без переоценки)» по состоянию на 31.12.2013 отражена сумма добавочного капитала в размере 882 536 тыс. рублей.

По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 2 080 427 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2012 г. нераспределенная прибыль Общества составила 1 945 418 тыс. рублей

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 24 ноября 1995 года в обществе создается резервный капитал в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала. По состоянию на 31.12.2013 г. по строке **1360** «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2013 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 500 рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 15 228 280 тыс. рублей., из них:

сумма долга по реализованным облигациям – 15 228 280 тыс. рублей

по состоянию на 31.12.2012 г. отражена сумма 19 149 212 тыс. рублей. из них:

сумма кредитов, предоставленных Банком «ВТБ24» ЗАО - 549 212 тыс. рублей.

сумма долга по реализованным облигациям – 18 600 000 тыс. рублей

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 97 802 тыс. рублей., из них:

сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 97 802 тыс. рублей.

Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 года отражена сумма 168 тыс. рублей, и по состоянию на 31 декабря 2012 года 3 353 тыс. рублей включающая в себя задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2012 г.
ЗАО ВТБ Спец.Деп	13	15
НКО ЗАО НРД	0	3 264
ООО «РМА Сервис»	73	17
ООО «ТМФ РУС»	79	57
ООО "Хостинг-Центр"	3	0
Итого	168	3 353

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

По строке **2320** «Проценты к получению» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражены доходы в сумме 2 223 788 тыс. рублей, полученные в результате начисления процентного дохода по закладным.

По строке **2330** «Проценты к уплате» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражены расходы, в сумме 1 420 900, в том числе:

- возникшие в результате начисления купонного дохода по облигациям за 2013 год в сумме 1 411 102 тыс. рублей
- начисленные проценты за пользование кредитными средствами в сумме 9 798 тыс.рублей

По строке **2340** «Прочие доходы» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражены доходы в сумме 4 040 285 тыс. рублей, в том числе:

- 3 687 753 тыс. рублей, полученные в результате полного или частичного погашения долговых ценных бумаг (закладных) в 2013 году.
- 352 532 тыс. рублей, состоящие из следующих доходов:

Наименование вида доходов	Сумма, тыс. рублей за 2013 г.
Госпошлина	41
Курсовые разницы	34
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	39
Начисление пени	8 922
Реализация закладных по обратному выкупу	343 495

По строке **2350** «Прочие расходы» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражены 4 149 203 тыс. рублей, в том числе:

- 3 687 753 тыс. рублей, которые были понесены в результате выбытия закладных при их полном или частичном погашении в 2013 году.
- 431 450 тыс. рублей, состоящие из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей за 2012 г.
Аудиторские услуги	307
Госпошлина	1 309
Информационные услуги	8 501
Комиссия банка	52
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	34
Отклонения курса продажи (покупки)	118

иностранной валюты от официального курса	
Расходы на административные услуги	2 310
Расходы на бухгалтерское и налоговое сопровождение	1357
Расходы на обслуживание в спец.депозитарии	5 167
Расходы на услуги банка	13
Расходы на хостинг	3
Реализация закладных по обратному выкупу	349 035
Списание премий по закладным	66 571
Услуги андеррайтинга	118
Услуги НРД по хранению сертификата облигаций	63
Услуги расчетного агента	2 065
Услуги сервисного агента	17 033
Юридические услуги	7 395

В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за период с 1 января по 31 декабря 2013 года отражена прибыль в сумме 693 970 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (ст. 251, п. 1, пп. 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) отчетного периода» равна 693 970 тыс.рублей.

5. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по операциям с аффилированными лицами:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «РМА Сервис»	73
ООО «ТМФ РУС»	79

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

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13 октября 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2013 года, составила 2 310 тыс. рублей. Данные услуги входят в сумму, отраженную по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 13 октября 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2013 года, составила 1 357 тыс. рублей. Данные услуги входят в сумму, отраженную по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

6. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль за 2013 год составляет 693 970 тыс. рублей. Базовая прибыль на акцию составляет 69 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 разведенной прибыли на акцию не приводится.

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2013г. полученные обеспечения составляют 40 057 249 тыс. руб.

Справедливая стоимость полученных обеспечений, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности не определяется организацией.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества.

8. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2013 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 28 841 791 тыс. рублей

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

10. ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ.

Для сопоставимости показателей бухгалтерских балансов за 2013 2012 и 2011 годы, в отношении значений строк 1170, 11701, 1240, 12401 на 31.12.2012 и 31.12.2011 внесены исправления в отчетность предыдущих периодов информации о разделении финансовых вложений на долгосрочные(с погашением сроком свыше 12 мес.) и краткосрочные (с погашением сроком до 12 мес.).

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2012 г.»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2011 г.»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.»	
	графы			
Строки:	На 31 декабря 2012 г	На 31 декабря 2011 г	На 31 декабря 2012 г	На 31 декабря 2011 г
1170 «Финансовые вложения»	20 266 200	24 806 932	20 073 328	24 783 662
11701 «Долговые ценные бумаги»	20 266 200	24 806 932	20 073 328	24 783 662
1100 «Итого по разделу I»	20 266 200	24 806 932	20 073 328	24 783 662
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	0	0	192 872	68 270
12401 «Долговые ценные бумаги»	0	0	192 872	68 270
1200 «Итого по разделу II»	1 767 996	420 024	1 960 868	488 294

Подпись:

Ф.И.О.: У.Т. Головенко

Должность: Генеральный директор ООО
«ТМФ РУС», управляющей
организации ЗАО
«Ипотечный агент ВТБ24-1»

27 Марта 2014 года



Итого пронумеровано, прошито и
закреплено печатью 164 листа (ов)
генеральный директор ООО «ТМФ РУС»
ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24-1»
на основании Договора о передаче полномочий административного
отдела от 13 октября 2011 г.

У.Т. Голоженко

