

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**ЗАО «ИА АТБ»**

**за 2013 год**

**ООО «Интерком-Аудит»**

---

125124, Москва,  
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13  
тел./факс (495) 937-34-51  
e-mail: info@intercom-audit.ru  
www.intercom-audit.ru

## Аудиторское заключение

Акционерам ЗАО «ИА АТБ», генеральному директору  
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС» и иным пользователям

### Аудируемое лицо:

**Полное наименование:** Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ»

**Сокращенное наименование:** ЗАО «ИА АТБ»

**Наименование на иностранном языке:** Closed Joint-Stock Company «Mortgage agent APB» (CJSC «МА АРВ»)

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

**Государственный регистрационный номер:** Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 015980515 от 29 июня 2012 года (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1127746506491), выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 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 и реестре аудиторских организаций:** ООО «Интерком-Аудит» включено 14.08.2013 в Реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО НП «Аудиторская Палата России» за основным регистрационным номером (ОРНЗ) 11301050981, свидетельство о членстве № 9995

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

Е.В. Коротких

25.02.2014

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2013 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_

Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) \_\_\_\_\_

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2013
09923456		
7743857528		
65.23		
67	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 640 130	1 997 796	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	1 640 130	1 997 796	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 640 130	1 997 796	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	35 021	23 232	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	543	135	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	34 478	23 097	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	611	-	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	611	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	223 862	91 632	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	223 862	91 632	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	259 494	114 864	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 899 624	2 112 660	-

Для аудиторских  
заключений

5

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	79 564	(2 347)	-
	Итого по разделу III	1300	79 574	(2 337)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 791 006	2 112 085	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	69 600	69 600	-
	Долгосрочные займы	14102	1 721 406	2 042 485	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 791 006	2 112 085	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	28 412	1 319	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	9 264	216	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	19 148	1 103	-
	Кредиторская задолженность	1520	632	1 594	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	632	1 594	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	29 044	2 913	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 899 624	2 112 660	-

Уполномоченный представитель по Доверенности № 21 от  
12.03.2013 ООО "ТМФ РУС", управляющей организацией ЗАО  
"ИА АТБ"



*(подпись)*

Королев Андрей Юрьевич  
(расшифровка подписи)

25 февраля 2014 г.



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2013г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности  
Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2013
09923456		
7743857528		
65.23		
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	235 422	3 468
	Проценты к уплате	2330	(129 927)	(1 319)
	Прочие доходы	2340	359 391	19 629
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией закладных	23401	358 869	-
	Прочие расходы	2350	(382 975)	(24 125)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(358 869)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	81 911	(2 347)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	16 382	(469)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	81 911	(2 347)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	81 911	(2 347)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	8	(0,23)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

полномоченный представитель по Доверенности № 31 от 03.2013 ООО "ТМФ РУС", управляющей организацией ЗАО "ИА АТБ"



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Королев Андрей Юрьевич  
сшифровка подпи

25 февраля 2014 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2013г.

Коды	
0710003	
31	12 2013
09923456	
ИНН 7743857528	
65.23	
67	23
384	

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

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / иностранных юридических

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2011 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За период с 29 июня по 31 декабря 2012 г.	3210	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	-	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
организация юридического лица	3216	10	-	-	-	-	10

АУДИТОРСКИЙ  
ДИТ

аудиторских  
ключений

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	2 347	2 347
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	2 347	2 347
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3200	10	-	-	-	(2 347)	(2 337)
За 2013 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	81 911	81 911
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	81 911	81 911
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-
акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3300	10	-	-	-	79 564	79 574

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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
Чистые активы	3600	79 574	(2 337)	-

Уполномоченный представитель по Доверенности № 31 от  
12.03.2013 ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО "ИА  
АТБ"



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

**Королев Андрей Юрьевич**  
(расшифровка подписи)

25 февраля 2014 г.



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

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ" Форма по ОКУД \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки ИНН \_\_\_\_\_ по ОКВЭД \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество Собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2013
09923456		
7743857528		
65.23		
67	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 129	-
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	-	-
от поступления банковских процентов	4114	3 129	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(128 310)	(2 808)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(24 011)	(1 687)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(102 834)	-
налога на прибыль	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(1 340)	(400)
прочие платежи	4129	(125)	(721)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(125 181)	(2 808)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	578 478	-
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	348 256	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	229 652	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	570	-
Платежи - всего	4220	-	(2 017 425)
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	-	(2 017 425)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	578 478	(2 017 425)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	2 111 865
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	69 600
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	2 042 255
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(321 078)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(321 078)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(321 078)	2 111 865
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	132 219	91 632
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	91 632	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	223 862	91 632
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	11	-

Уполномоченный представитель по Доверенности № 31 от 12.03.2013  
 ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО "ИА АТБ"

  
 (подпись)

Королев Андрей Юрьевич  
 (расшифровка подписи)



25 февраля 2014 г.

## ПОЯСНЕНИЯ

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

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент АТБ» (в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 29.06.2012 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1127746506491, код ОКПО 09923456. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743857528 /774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16, стр. А, 8 этаж.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах").

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.  
Единым исполнительным органом Общества является ООО "ТМФ РУС".

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Ипотечный агент АТБ» является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

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

- приобретение Портфеля закладных у ОАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк»;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;



- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

## 2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

ЗАО «Ипотечный агент АТБ» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг АТБ Могидж 1 (Stichting APB Mortgage I), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 5 000 штук указанных акций принадлежат Штихтинг FPB Могидж 2 (Stichting Nomos Mortgage 2), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 01.01.2013 все акции полностью оплачены в денежной форме.

## 3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

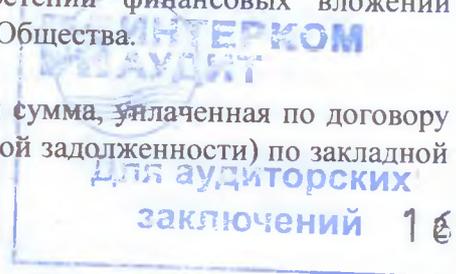
В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги при приобретении финансовых вложений включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной



и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщику.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств расходы по полученным кредитам или займам признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Доход от выбытия закладных признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

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

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

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

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

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно. Эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - ПБУ 15/2008).



Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

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.

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 залладных Общества по состоянию на 31 декабря 2013 года составляет 1 544 штуки.

По состоянию на 31 декабря 2013г. на балансе Общества балансе Общества находилось 2 залладных 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 залладных в целом по состоянию на 31 декабря 2013 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 14,8 тыс. рублей;
- размер портфеля залладных, включая начисленные проценты: 1 640 741,3 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты - 0,0009 %.

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

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.

Для аудиторских  
заключений

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше 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

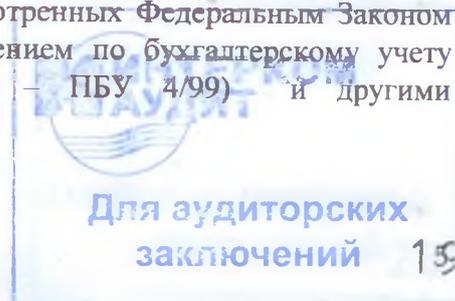
Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания 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 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» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.



**Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:**

По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость залладных в размере 1 640 130 тыс. рублей, которые были приобретены у АТБ(ОАО), срок погашения которых более 12 месяцев.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 35 021 тыс. рублей, в том числе:

- Авансы выданные поставщикам в размере 543 тыс. рублей.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.
ЗАО «Интерфакс»	1
НКО ЗАО НРД	537
ООО «ИнфоКом»	5

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2013 г. в размере 1 839 тыс. рублей, состоящая из начисленных процентов к получению по залладным, которые были приобретены у АТБ (ОАО).

- Прочие дебиторы по состоянию на 31.12.2013 г. в размере 32 639 тыс. рублей, состоящая из задолженности Сервисного Агента (АТБ (ОАО)) перед Ипотечным агентом.

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена стоимость залладных в размере 611 тыс. рублей, которые были приобретены у АТБ(ОАО), срок погашения которых менее 12 месяцев.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 223 862 тыс. рублей.

Пассивы баланса

По строке 1310 «Уставный капитал»

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг АТБ Могидж 1 (Stichting APB Mortgage I), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 5 000 штук указанных акций принадлежат Штихтинг FPB Могидж 2 (Stichting Nomos Mortgage 2), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 01.01.2013 все акции полностью оплачены в денежной форме.

По состоянию на 31.12.2013 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 79 564 тыс. рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражен по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 79 564 тыс. рублей.

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 1 791 006 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму кредита, предоставленного АТБ ОАО в размере 69 600 тыс. рублей.



Вид займа	№ и Дата	Сумма	Процентная	Срок погашения
-----------	----------	-------	------------	----------------

	кредитного договора	кредита на 31.12.2013г., тыс. руб.	ставка, %	кредита
Кредит	№ б/н от 08.11.2012	69 600	13,0	26.04.2045

- сумма начисленных процентов, по вышеуказанному кредиту, в размере 9 264 тыс. рублей

- сумма долга по реализованным облигациям в сумме 1 721 406 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	1 531 863	790,40	1 210 784	26 апреля 2045
Облигации класса Б	510 622	1 000.00	510 622	26 апреля 2045

По строке 1510 «Заемные средства» отражено:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 19 148 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты следующей купонного дохода
Класса А	8,75	19 148	28 апреля 2014
Класса Б	-	-	28 апреля 2014

- сумма начисленных процентов, по кредитному договору № б/н от 08.11.2012, в размере 9 264 тыс. рублей

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 632 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.
ВТБ Спец. Депозитарий (ЗАО)	252
ММВБ ФБ ЗАО	15
КБ ДельтаКредит (ЗАО)	130
ООО "ТМФ РУС"	57
ООО "РМА Сервис"	39
Банк ВТБ ОАО	139

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

По строке 2320 «Проценты к получению» по состоянию за период с 01 января 2013 г. по 31 декабря 2013 г. отражена сумма доходов 235 422 тыс. рублей, которая была получена в результате



поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным.

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.
Проценты к получению	235 422

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражены суммы расходов:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.
Проценты за пользование долгосрочным кредитом	9 048
Проценты (купоны) по облигациям	120 879

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены суммы доходов:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	358 868
Пени начисленные по закладным	512
Курсовые разницы	10

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены суммы расходов:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.
Расходы, понесенные в результате полного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	358 868
Расходы на бухгалтерские услуги	1 381
Госпошлина	40
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	62
Расходы на изготовление ключа регистрации ГОСТ	3
Расходы на обслуживание в ММВБ	327
Расходы на услуги Интерфакса	9
Расходы на обслуживание в НРД	17
Расходы на услуги резервного сервисного агента	563
Расходы на услуги рейтингового агентства	8 525
Техническая поддержка сайта	44
Управленческие услуги	1 732
Услуги Компании Тензор	4
Услуги по аудиторской проверке	378
Услуги расчетного агента	1 036
Расходы на услуги банков	61
Услуги сервисного агента	8 899
Услуги Специализированного депозитария	1 026

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за период с 01.12.2013 по 31.12.2013 г.

Строка 2300 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.



В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

## 5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 20 августа 2012 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 года, составила 1 732 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

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

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 20 августа 2012 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, и является аффилированным лицом в соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 года, составила 1 381 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

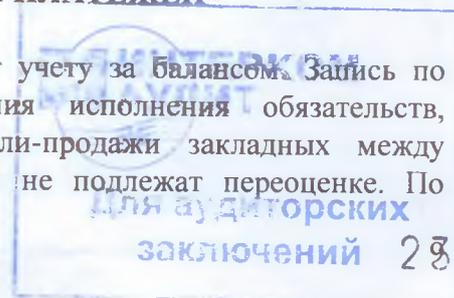
Данная задолженность отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

Штихтинг АТБ Могидж 1 (Stichting Nomos Mortgage I) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 г. операции между Обществом и Штихтинг АТБ Могидж 1 не осуществлялись.

Штихтинг АТБ Могидж 2 (Stichting Nomos Mortgage II) является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 г. операции между Обществом и Штихтинг АТБ Могидж 1 не осуществлялись.

## 6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ И ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

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



состоянию на 31.12.2013г. полученные обеспечения составляют 3 245 432 тыс. руб. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2013г. не менялась.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

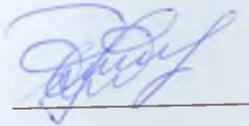
## 7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2013 г., выданной ЗАО ВТБ Специализированным депозитарием, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 3 385 561 тыс. рублей.

## 8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:



Ф.И.О.: А. Ю. Королев

Должность: Уполномоченный представитель по  
Доверенности № 31 от 12.03.2013 ООО  
"ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО  
"ИА АТБ"



Дата: «25» Февраля 2014 г.





Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 99 листов  
/Е.В. Коротких