

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

за 2015 год

ООО «Интерком-Аудит БКР»

125040, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

Акционерам ЗАО «ИА СОЮЗ-1», генеральному директору
Управляющей компании ООО «ТКС-Управление»

Аудируемое лицо:

Полное наименование:	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»
Сокращенное наименование:	ЗАО «ИА СОЮЗ-1»
Наименование на иностранном языке:	Closed Joint Stock Company «Mortgage agent SOYUZ-1» (CJSC «MA SOYUZ-1»)
Место нахождения:	Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, строение 2А
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1147746107090

Аудиторская организация:

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

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

Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

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

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

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

Мнение

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

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



Е.В. Коротких

14.03.2016

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент СОЮЗ-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности
Закрытое акционерное общество / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2015
27988442		
7704856351		
65.23		
12267	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г	На 31 декабря 2013 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	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	2 623 776	-	-
	Долговые ценные бумаги	1171	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 623 776	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	23 434	6	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	230 673	-	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	175 425	6	-
	Расчетные счета	1251	173 621	6	-
	Переводы в пути	1252	1 804	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	429 532	12	-
	БАЛАНС	1600	3 053 308	12	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г	На 31 декабря 2013 г
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.5	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	-	-	-
3.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	76 717	(2 029)	-
	Итого по разделу III	1300	76 727	(2 019)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	2 973 854	1 980	-
	Облигационные займы (ОД)	1411	2 881 083	-	-
	Кредиты (ОД)	1412	85 803	1 980	-
	Премии по облигациям	1413	6 968	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Расчеты по основному долгу	1451	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 973 854	1 980	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1510	2 444	45	-
	Облигационные займы (НКД)	1511	2 102	-	-
	Краткосрочные заемные средства (проценты)	1512	63	45	-
	Премии по облигациям	1513	279	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	283	6	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 727	51	-
	БАЛАНС	1700	3 053 308	12	-

Генеральный
директор ООО
"ТКС-Управление"
- Управляющей
организации ЗАО
"Ипотечный агент
СОЮЗ-1"

(подпись)

Качалина Татьяна
Валентиновна

(расшифровка подписи)

11 марта 2016 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - декабрь 2015 г

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2015
27988442		
7704856351		
65.23		
12267	23	
384		

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент СОЮЗ-1"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Закрытое акционерное общество / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2015 г	За 10 февраля 2014 г - 31 декабря 2014 г
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.10	Проценты к получению	2320	394 617	-
	проценты к получению (по закладным)	23201	379 722	-
	проценты к получению (банковские)	23202	14 895	-
3.11	Проценты к уплате	2330	(292 507)	(45)
3.12	Прочие доходы	2340	654 676	-
	доходы, связанные с реализацией закладных	23401	652 616	-
	прочие доходы	23402	2 060	-
3.13	Прочие расходы	2350	(678 040)	(1 984)
	расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(652 616)	-
	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	23502	(4 280)	(1 123)
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	23503	(5 527)	-
	прочие расходы	23504	(15 617)	(861)
3.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	78 746	(2 029)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
3.15	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	15 749	(406)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	78 746	(2 029)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2015 г	За 10 февраля 2014 г - 31 декабря 2014 г
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
3.16	Совокупный финансовый результат периода	2500	78 746	(2 029)
3.17	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	804	(20)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент СОЮЗ-1"


(подпись)

11 марта 2016 г.

Качалина Татьяна
Валентиновна
(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2015 г.

Коды		
0710003		
31	12	2015
27988442		
7704856351		
65.23		
12267	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

Вид экономической деятельности

Финансовое посредничество, не включенное в другие

группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрываемое общество / Частная собственность

по ОКФС

по ОКЕИ

Организация

Закрываемое общество "Ипотечный агент СЮЗ-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Финансовое посредничество, не включенное в другие

группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрываемое общество

/ Частная собственность

по ОКФС

по ОКЕИ

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 2013 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
организация юридического лица	3216	10	-	-	-	-	10



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 029)	(2 029)
в том числе:							
убыток	3221	X	X		X	(2 029)	(2 029)
переоценка имущества	3222	X	X		X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X		X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-		X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-		X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-		-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3200	10	-	-	-	(2 029)	(2 019)
За 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	78 746	78 746
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X		X	78 746	78 746
переоценка имущества	3312	X	X		X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X		X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-		X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-		X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-		-	-	-
выпуск акций	3317	-	-		-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-		-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3300	10	-	-	-	76 717	76 727

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Чистые активы	3600	76 727	(2 019)	-



Качалина Татьяна
Валентиновна
(расшифровка подписи)

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

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент СОЮЗ-1"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Закрытое акционерное общество / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2015
27988442		
7704856351		
65.23		
12267		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За 10 февраля 2014 г - 31 декабря 2014 г
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	14 895	-
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	-	-
банковские проценты	4114	14 895	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(317 967)	(1 984)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(24 344)	(1 558)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(290 385)	-
налога на прибыль	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(3 238)	(426)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(303 072)	(1 984)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 013 535	-
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	512 729	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым			
вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	382 020	-
пени, штрафы	4215	1 791	-
обратный выкуп	4216	116 995	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 507 065)	-
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	(3 507 065)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие проценты по долговым обязательствам	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 493 530)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За 10 февраля 2014 г - 31 декабря 2014 г
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 732 288	1 990
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	87 699	1 980
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	3 644 589	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(760 267)	-
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	-	-
погашение займов ОД	4323	(3 876)	-
выплата номинал.стоимости по облигациям	4324	(756 391)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 972 021	1 990
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	175 419	6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	175 425	6
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО
"ТКС-Управление" -
Управляющей организации ЗАО
"Ипотечный агент СОЮЗ-1"



(подпись)

Качалина Татьяна Валентиновна

(расшифровка подписи)



ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за период с 01 января по 31 декабря 2015 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «ИА СОЮЗ-1» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 10.02.2014г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746107090, код ОКПО 27988442). Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704856351/770401001.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03г. № 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.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 05 февраля 2014 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации - ООО «ТКС-Управление» на основании договора б/н от 21.03.2014 г. Членом исполнительного и контрольного органа управляющей компании ООО «ТКС-Управление» является генеральный директор Качалина Татьяна Валентиновна.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 05 февраля 2014 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского учета специализированной организации - ООО «ТКС-Учет» на основании договора б/н от 04.04.2014 г. Членами специализированной организации - ООО «ТКС-Учет» являются генеральный директор Качалина Татьяна Валентиновна и главный бухгалтер Исупов Аркадий Валентинович.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизионная комиссия в составе: – Мороз Ольги Борисовны и Шамахова Павла Юрьевича, действующая на основании Решения № 06 от 29.08.2014 г.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «ИА СОЮЗ-1» 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. ЗАО «ИА СОЮЗ-1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».



Для аудиторских
звключений

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006г. к связанным сторонам ЗАО «ИА СОЮЗ-1» относятся стороны, указанные в приложении 1 к настоящей пояснительной записке.

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;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля закладных;
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика 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);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной 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 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Для аудиторских
заключений 2
14

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав долгосрочных финансовых вложений и 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 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, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

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

Доход от выбытия закладных признается в момент погашения закладных и учитываются в составе прочих доходов.

Доход от реализации закладных признается в момент перехода права собственности.

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

Полученные Обществом в результате продажи облигаций премии равномерно списываются на уменьшение расходов Общества по выплате процентов кредиторам (держателям облигаций) ежемесячно в течении срока действия облигаций.

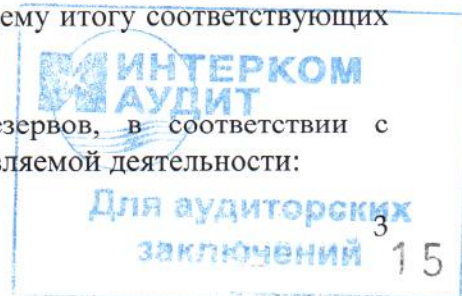
Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества. Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с 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.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

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



Резервы предстоящих расходов и платежей

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.

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:

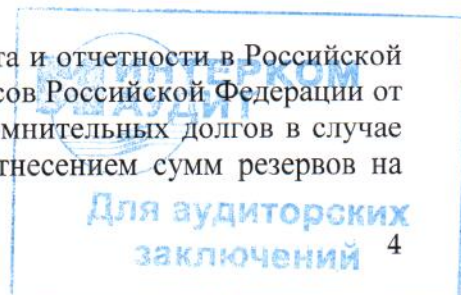
- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

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 2015 г.

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, организация создает резервы 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 залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. 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 от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;

3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа 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 2015 г.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость закладных в размере 2 623 776 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «Банк СОЮЗ».

Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 23 434 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2014	Поступило	Выбыло	На 31.12.2015
АИЖК АО	0	14 106	12 540	1 566
АО "НБКИ"	0	136	113	23
Интерфакс ЗАО	0	18	17	1
НКО ЗАО НРД	0	2 210	1 367	843
РЕГ.РУ ООО	6	2	4	4
ТКС-Управление ООО	0	3 044	2 845	199
ТКС-Учет ООО	0	2 919	2 728	191
Банк Союз АО	0	8 678 967	8 658 360	20 607



Итого	6	8 701 402	8 677 974	23 434
-------	---	-----------	-----------	--------

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 230 673 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка СОЮЗ (АО).

Движение по финансовым вложениям в течении отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток 01.01.2015	на	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток 31.12.2015	на
0		3 507 065 150,42	652 616 095,18	2 854 449 055,24	

В остаток суммы 2 854 449 055,24 входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2016 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «Банк СОЮЗ» в виде официального письма за период с января 2016 по декабрь 2016 года, данная сумма в размере 230 673 905,75 рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Количество закладных на 31.12.2015 год составляет 2320 штук.

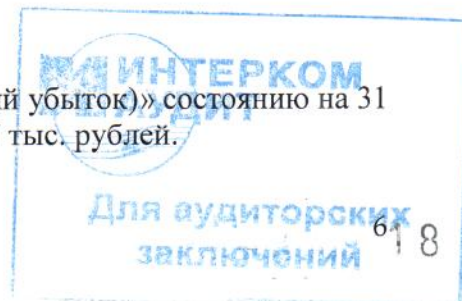
3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражены денежные средства на расчетном счете Банк СОЮЗ (АО) в размере 1 985 600 (Один миллион девятьсот восемьдесят пять тысяч шестьсот) рублей 58 коп., денежные средства на расчетном счете в АО «СИТИБАНК» в размере 72 527 661 (Семьдесят два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль 72 коп., денежные средства на расчетном счете ипотечного покрытия в АО «СИТИБАНК» в размере 99 107 816 (Девяносто девять миллионов сто семь тысяч восемьсот шестнадцать) рублей 90 коп., а также отражены денежные средства по счету 57 «Переводы в пути» на расчетном счете в АО «СИТИБАНК» в размере 1 804 202 (Один миллион восемьсот четыре тысячи двести два) рубля 35 коп.

Раздел III. Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал»

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 98 (Девяносто восемь) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая и 2 (Двух) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент СОЮЗ-1» от 05 февраля 2014 г. девяносто восемь штук обыкновенных акций принадлежат Штихтинг Союз 1, две привилегированные именные бездокументарные акции Банку «СОЮЗ» (акционерное общество). За последний заверченный финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 98 (Девяносто восемь) и привилегированных именных бездокументарных акций составляет 2 (Два) и равно количеству акций 100 (Сто) штук, поскольку движения не было.

3.6. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена прибыль Общества в размере 76 717 тыс. рублей.



Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.7. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма 2 966 886 тыс. рублей состоящая из полученных денежных средств от держателей облигаций класса «А» в размере 2 335 461 тыс. рублей, от АО «Банк СОЮЗ» облигаций класса «Б» в размере 545 621 тыс. рублей, а также задолженности по полученному Кредитному договору № КД №108/2014-РЛ00-00 от 19.11.14г. от АО «Банк СОЮЗ» в размере 85 803 тыс. рублей и премии полученной от продажи облигаций класса «Б» в размере 6 968 тыс. рублей.

Раздел V, Краткосрочные обязательства

3.8. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 2 165 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы процентов начисленных за пользование кредитными средствами 63 тыс. рублей;
- задолженности по начисленному купонному доходу по облигациям класса «А» в размере 2 102 тыс. рублей.
- премия полученная от продажи облигаций класса «Б» в размере 279 тыс. рублей.

3.9. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 283 тыс. рублей, которая включает в себя:

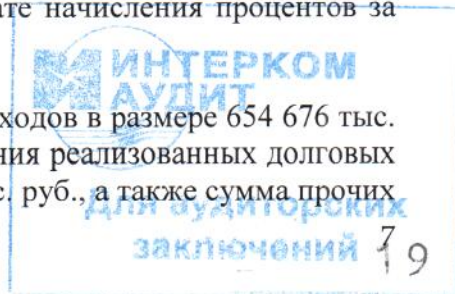
Наименование контрагента	На 31.12.2014	Поступило	Выбыло	На 31.12.2015
АИЖК АО	0	326	355	29
АО "ДК "Регион"	0	1 964	2 146	182
НайнДизайн ООО	0	0	62	62
НРК, АО	0	42	50	8
ТКС-Управление ООО	0	745	747	2
ТКС-Учет ООО	6	21	15	0
Итого	6	3 098	3 375	283

Форма «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.10. По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма доходов в размере 394 617 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 379 722 тыс. руб. и проценты, полученные на расчетный счет от КБ "СИТИБАНК" (АО) и Банк "СОЮЗ" (АО) за использование денежных средств Общества в размере 14 895 тыс. руб.

3.11. По строке **2330** «Проценты к уплате» показана сумма расходов в размере (292 507) тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов за пользование кредитными средствами за 2015 год.

3.12. По строке **2340** «Прочие доходы» отражены суммы доходов в размере 654 676 тыс. руб., которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2015 году в размере 652 616 тыс. руб., а также сумма прочих



доходов в размере 2 060 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению в размере 1 804 тыс. руб., а также премии к номиналу облигаций в размере 255 тыс. руб.

3.13. По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов в размере (678 040) тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2015 году в размере (652 616) тыс. руб., а также расходы на управление и бухгалтерское сопровождение в размере (4 280) тыс. рублей, а также расходы на сервисное обслуживание закладных в размере (5 527) тыс. рублей и прочие расходы в размере (15 617) тыс. руб., из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Ведение реестра	50
Допуск к размещению ценных бумаг	512
НДС по услугам	2 762
Неисключительное право использования "СБИС+"	12
Расходы по предоставлению кредитных отчетов	48
Расходы на аудиторские услуги	331
Расходы на государственную пошлину	35
Расходы на депозитарные услуги	1 417
Расходы на организацию выпуска	1
Раскрытие информации	7
Расходы на спец.депозитарные услуги	728
Расходы на тех. поддержку сайта	62
Расходы на услуги банков	148
Расходы на услуги биржи	387
Расходы на услуги хостинга	2
Расходы по предоставлению поручительства	5 404
Расходы по уплате страховых взносов	1 457
Расходы расчетного агента	613
Резервное обслуживание закладных	301
Прием и хранение сертификатов и учет ценных бумаг	1 340

3.14. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 78 746 тыс. рублей. 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**.

3.15. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)» по состоянию на 31 декабря 2015 г. в связи с тем, что получена прибыль, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 15 749 тыс. рублей.

3.16. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 78 746 тыс. рублей.

3.17. В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 804 тыс. рублей, которая считается как деление суммы

**ИНТЕРКОМ
АУДИТ**

Для аудиторских
заключений

20

строки 2500 на 98 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

4. ПБУ 18/02

Общество получило в 2015 г прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 78 746 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 15 749 тыс. рублей, условный расход в размере 15 749 рублей

5. ПОЯСНЕНИЯ К "ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ"

По строке 4129 «Прочие платежи» отражены платежи в размере 3 203 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:

- сумма НДС по приобретенным услугам – 3 055 тыс. рублей
- расходы на услуги банков – 148 тыс. рублей

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Учет"	191
ООО "ТКС-Управление"	199
Итого	390

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г.

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	2
Итого	2

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2015 года, составила 4 280 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

Общество контролируется Штихтинг Союз 1, которому принадлежит 98 % уставного капитала Общества и Банком «СОЮЗ» (акционерное общество), которому принадлежит 2 % уставного капитала.

В 2015 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:



Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2015 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2015 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2015г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2015 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительно влияние	Услуги	1 198	2 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительно влияние	Услуги	2 049	199 Дебиторская	2	нет	нет
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительно влияние	Услуги	21	Отсутствует	0	нет	нет
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительно влияние	Услуги	1 965	191 Дебиторская	3	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2015 году Общество не осуществляло.

7. РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ РАЗМЕЩАЕМЫХ (РАЗМЕЩЕННЫХ) ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Политика Эмитента в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Эмитента. В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента. Эмитент не является кредитной организацией.

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

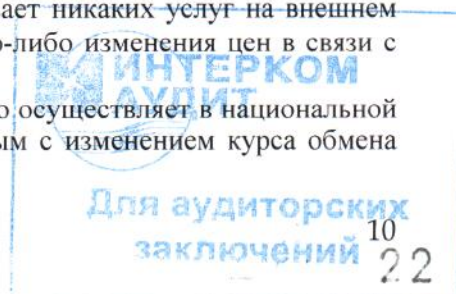
Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), а также предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов.

Финансовые и рыночные риски.

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.



Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных залогом.

8. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЗАЙМОВ, КРЕДИТОВ

1. Договор кредитной линии №108/2014-РЛ00-00 от 19.11.2014 года со сроком погашения до 07.02.2042 года включительно, процентная ставка по кредитной линии составляет 9% годовых. Кредитная линия предоставляется с лимитов выдачи в размере 100 000 000 рублей и имеет целевое назначение:

- формирование резервного фонда специального назначения;
- формирование резервного фонда на непредвиденные расходы

По кредитной линии по состоянию на 31.12.2015 года было получено и использовано 87 699 352 рубля 00 копеек. . Согласно кредитного договора, срок выборки денежных средств составил период с даты заключения настоящего Договора до 30 марта 2015 года. Сумма задолженности составляет по основному долгу 85 803 244 рублей 48 копеек, по процентам – 63 470 рубля 89 копеек

- облигационный заем класса «А» со сроком погашения 28 декабря 2041 г., процентная ставка 11% годовых. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 г составляет 2 335 461 326 рублей 72 коп.
- облигационный заем класса «Б» со сроком погашения 28 декабря 2041 г. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 г составляет 545 621 000 рубля.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу залогом, Обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2015г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 8 036 625 096 рублей 39 копеек. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2015 г. не изменилась.

10. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2015 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 5 492 677 502,65 рублей.

11. ИНФОРМАЦИЯ О НЕДОПОЛУЧЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ ПО ЗАЙМАМ, КРЕДИТАМ

По состоянию на 31.12.2015 г размер недополученных денежных средств по кредитам и займам составляет следующую сумму:

- Договор на открытие кредитной линии под лимит выдачи №084/2014-РЛ00-00 от 12.09.14 с АО Банк «СОЮЗ» – 6 000 000,00 рублей



Для аудиторских
заказчиков

12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

1. Отсутствуют.

Подпись:

Ф.И.О.: Качалина Т.В.

Должность: Генеральный директор ООО "ТКС-
Управление", Управляющей организации
Общества

[М.П.]

Дата: «11» марта 2016 г.



ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских
заключений

12
24

Связанные стороны

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»

I. Состав связанных сторон на

3	1	1	2	2	0	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерно го общества, %	Доля принадле жащих связанной стороне обыкновен ных акций акционерно го общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 февраля 2014 г.	98%	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
4.	ООО «Греческий Корпоративный Сервис- Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
5.	ООО «Греческий Корпоративный Сервис- Учет»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
6.	Закрытое акционерное общество	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	21 марта 2014 г.	Нет	Нет

	«Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	пер., д.10, стр. 2А.	принадлежит данное юридическое лицо.			
7.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макарию III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	21 марта 2014 г.	Нет
8.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	21 марта 2014 г.	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	21 марта 2014 г.	Нет
10.	Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	21 марта 2014 г.	Нет
11.	Качалина Татьяна Валентиновна	Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	21 марта 2014 г.	Нет
12.	Лебедева Надежда Леонидовна	Российская Федерация, 123308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	10 февраля 2014 г.	Нет
13.	Николаета Гарофита Антонас	10 Джорджи Варнакиоти, 4150 Като Полемидиа, Лимассол, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	30 июня 2015 г.	Нет
14.	Закрытое акционерное общество «Восточно - Сибирский ипотечный агент 2012»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	21 марта 2014 г.	Нет
15.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	21 марта 2014 г.	Нет
16.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	21 марта 2014 г.	Нет

17.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
18.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
19.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
20.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
21.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ - 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Мультиориентированный ипотечный агент 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
24.	Штихтинг TatFond 1 Stichting TatFond 1	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
25.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
26.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент БЖФ-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет

27.	Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, ВТЦ, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	11 апреля 2014 г.	Нет	Нет
28.	Штихтинг АкБарс II (Stichting AkBars II)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, ВТЦ, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	11 апреля 2014 г.	Нет	Нет
29.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
30.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
31.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АкБарс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
32.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
33.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	03 июня 2014 г.	Нет	Нет
34.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, ВТЦ, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 июня 2014 г.	Нет	Нет
35.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, ВТЦ, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 июня 2014 г.	Нет	Нет
36.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет



37.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июля 2014 г.	Нет	Нет
38.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 сентября 2014 г.	Нет	Нет
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014 г.	Нет	Нет
41.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
42.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам, Схипол Бульвар 231, башня В, пятый этаж, 1118 ВН Схипол, муниципалитет Хаарлеммермеер, Нидерланды	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 сентября 2014 г.	Нет	Нет
44.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014 г.	Нет	Нет
45.	Общество с ограниченной ответственностью «РНКБ Финанс Ипотечный агент 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 ноября 2014 г.	Нет	Нет
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 ноября 2014 г.	Нет	Нет



 Для аудиторских заключений? 9

47.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиинвесторный ипотечный агент-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Beta-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Beta-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Эклипс-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05 февраля 2015	Нет	Нет
51.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 марта 2015	Нет	Нет
52.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 марта 2015	Нет	Нет
53.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ 2013-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2015	Нет	Нет
54.	Тарасова Елена Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 апреля 2015	Нет	Нет
55.	Фонд содействия развитию системы ипотечного кредитования "Жилищная инициатива 24-1"	101001, Москва, Тургеневская площадь, 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 апреля 2015	Нет	Нет
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04 июня 2015	Нет	Нет
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 июля 2015	Нет	Нет

58.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 июля 2015	Нет	Нет
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 сентября 2015	Нет	Нет
60.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06 октября 2015	Нет	Нет
61.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 ноября 2015	Нет	Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет

