

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

за 2016 год

**ООО «Интерком-Аудит БКР»**

---

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

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

### **Аудируемое лицо:**

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

### **Аудиторская организация:**

<b>Наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)
<b>Место нахождения:</b>	125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
<b>Государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1067746150251
<b>Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация:</b>	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»
<b>Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ):</b>	11606072657

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» за 2016 год, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2016 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

### **Ответственность аудитора**

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

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

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

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



### Мнение

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

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

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



Коротких Е.В.

14.03.2017



**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2016 г.**

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент СОЮЗ-1" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКВЭД  
Организационно-правовая форма/форма собственности Закрытое акционерное общество / Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ  
Местонахождение (адрес)  
119435, Москва г., Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Коды		
0710001		
31	12	2016
27988442		
7704856351		
64.99		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 <u>16</u> г.	На 31 декабря 20 <u>15</u> г.	На 31 декабря 20 <u>14</u> 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	-	-	-
3.1.	Финансовые вложения	1170	2 042 106	2 623 776	-
	Закладные	1171	2 042 106	2 623 776	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 042 106	2 623 776	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2.	Дебиторская задолженность	1230	16 715	23 434	6
3.3.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	212 552	230 673	-
	Закладные	1241	212 552	230 673	-
3.4.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	163 493	175 425	6
	Расчетные счета	1251	162 204	173 621	6
	Переводы в пути	1252	1 289	1 804	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	392 760	429 532	12
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>2 434 866</b>	<b>3 053 308</b>	<b>12</b>



Для аудиторских  
заключений **5**



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 16 г.	На 31 декабря 20 15 г.	На 31 декабря 20 14 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.5.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	-	-
3.6.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	161 104	76 717	(2 029)
	Итого по разделу III	1300	161 115	76 727	(2 019)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7.	Заемные средства	1410	2 271 720	2 973 854	1 980
	Облигационные займы (ОД)	1411	2 265 031	2 881 083	-
	Кредиты (ОД)	1412	-	85 803	1 980
	Премии по облигациям	1413	6 689	6 968	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 271 720	2 973 854	1 980
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8.	Заемные средства	1510	1 825	2 444	45
	Облигационные займы (НКД)	1511	1 546	2 102	-
	Краткосрочные заемные средства (проценты)	1512	-	63	45
	Премии по облигациям	1513	279	279	-
3.9.	Кредиторская задолженность	1520	206	283	6
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 031	2 727	51
	<b>БАЛАНС</b>	1700	<b>2 434 866</b>	<b>3 053 308</b>	<b>12</b>

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



(подпись)

Качалина Татьяна Валентиновна  
(расшифровка подписи)

" 07 " марта 20 17 г.



Для аудиторских  
заключений

6\*



**Отчет о финансовых результатах  
За Январь – Декабрь 2016 г.**

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент СОЮЗ-1" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКВЭД  
Организационно-правовая форма/форма собственности Закрытое акционерное общество / Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2016
27988442		
7704856351		
64.99		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За <u>Январь-Декабрь</u> 20 <u>16</u> г.	За <u>Январь-Декабрь</u> 20 <u>15</u> 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	346 382	394 617
	проценты к получению (по закладным)	2321	330 855	379 722
	проценты к получению (банковские)	2322	15 527	14 895
3.11.	Проценты к уплате	2330	( 244 822 )	( 292 507 )
3.12.	Прочие доходы	2340	601 875	654 676
	доходы, связанные с реализацией закладных	2341	524 456	652 616
	прочие доходы	2342	77 419	2 060
3.13.	Прочие расходы	2350	( 619 047 )	( 678 040 )
	расходы, связанные с реализацией закладных	2351	( 524 456 )	( 652 616 )
	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	( 2 616 )	( 4 280 )
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	( 5 367 )	( 5 527 )
	прочие расходы	2354	( 86 608 )	( 15 617 )
3.14.	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	84 388	78 746
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
3.15.	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	16 878	15 749
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	84 388	78 746





Пояснения	Наименование показателя	Код	За <u>Январь-Декабрь</u>	За <u>Январь-Декабрь</u>
			20 <u>16</u> г.	20 <u>15</u> г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
3.16.	Совокупный финансовый результат периода	2500	84 388	78 746
3.17.	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	861	804
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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



(подпись)

Качалина Татьяна Валентиновна  
(расшифровка подписи)

" 07 " марта 2017 г.



Для аудиторских  
заключений

# Отчет об изменениях капитала за 20 16 г.

Коды		
0710003		
31	12	2016
27988442		
7704856351		
64.99		
12267	16	384

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

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент СОЮЗ-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в деятельность другие группировки

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

Единица измерения: тыс. руб.

## 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 20 14 г.	3100	10	-	-	-	(2 029)	(2 019)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	78 746	78 746
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	78 746	78 746
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
взносы в уставный капитал	3217	-	-	-	-	-	-



Для аудиторских  
заключений



Форма 0710023 с. 2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости 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 20 15 г.	3200	10	-	-	-	76 717	76 727
3а 20 16 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	84 388	84 388
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	84 388	84 388
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
взнос в уставный капитал	3317	-	-	-	-	-	-
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	-	-
уменьшение номинальной стоимости 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	1	(1)	x
Величина капитала на 31 декабря 20 16 г.	3300	10	-	-	1	161 104	161 115



Форма 0710023 с. 3

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 14 г.	Изменения капитала за 20 15 г.		На 31 декабря 20 15 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	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



Форма 0710023 с. 4

### 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 16 г.	На 31 декабря 20 15 г.	На 31 декабря 20 14 г.
Чистые активы	3600	161 115	76 727	(2 019)

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

" 07 " марта 20 17 г.



Качалина Татьяна Валентиновна  
(расшифровка подписи)

*(подпись)*



**Отчет о движении денежных средств**  
**за Январь - Декабрь 20 16 г.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент СОЮЗ-1" по ОКПО

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

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг

Вид экономической деятельности по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки \_\_\_\_\_ по ОКВЭД

Организационно-правовая форма/форма собственности Закрытое акционерное общество / Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	16
27988442		
7704856351		
64.99		
12267		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 20 16 г.	За Январь - Декабрь 20 15 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	15 527	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	15 527	14 895
прочие поступления	4119		
Платежи - всего	4120	( 264 598 )	( 317 967 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 15 367 )	( 24 344 )
в связи с оплатой труда работников	4122		-
процентов по долговым обязательствам	4123	( 245 442 )	( 290 385 )
налога на прибыль организаций	4124		
прочие платежи	4129	( 3 789 )	( 3 238 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	( 249 071 )	( 303 072 )





Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 20 <u>16</u> г.	За Январь - Декабрь 20 <u>15</u> г.
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	938 994	1 013 535
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211		
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	528 854	512 729
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	329 810	382 020
пени, штрафы	4215	1 808	1 791
обратный выкуп	4216	78 522	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 других организаций (долей участия)	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 платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	938 994	( 2 493 530 )
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310		3 732 288
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		87 699
денежных вкладов собственников (участников)	4312		
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		3 644 589
прочие поступления	4319		



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 20 <u>16</u> г.	За Январь - Декабрь 20 <u>15</u> г.
Платежи - всего	4320	( 701 855 )	( 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 уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
погашение займов ОД	4323	( 85 803 )	( 3 876 )
выплата номинал.стоимости по облигациям	4324	( 616 052 )	( 756 391 )
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	( 701 855 )	2 972 021
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	( 11 932 )	175 419
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	175 425	6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	163 493	175 425
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

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

" 07 " марта 20 17 г.



(подпись)

Качалина Татьяна Валентиновна  
(расшифровка подписи)



Для аудиторских  
заключений 15



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах**  
**за период с 01 января по 31 декабря 2016 год**

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

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

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 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.

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».

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





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 И ПРИМЕНЕНИЕ 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".

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 течение 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 2016 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 2016 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 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:*

#### Раздел I, Внеоборотные активы

##### 3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена стоимость закладных в размере 2 623 776 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка СОЮЗ (АО).

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена стоимость закладных в размере 2 042 106 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка СОЮЗ (АО).

#### Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 16 715 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2015	Поступило	Выбыло	На 31.12.2016
АО "АИЖК"	1 566	5 147	5 534	1 179
АО "НБКИ"	23	85	85	23
ООО "Интерком-Аудит БКР"	0	130	0	130
ЗАО "Интерфакс"	1	11	4	8
ОАО "ИнфоТеКс Интернет Траст"	0	4	2	2
ООО "НайнДизайн"	0	115	59	56
НКО АО НРД	843	0	32	811
ООО "РЕГ.РУ"	4	9	3	10
ООО "ТКС-Управление"	199	1 212	1 192	219
ООО "ТКС-Учет"	191	1 172	1 151	212
АО "Банк СОЮЗ"	20 607	5 398 610	5 405 152	14 065
<b>Итого</b>	<b>23 434</b>	<b>5 406 495</b>	<b>5 413 214</b>	<b>16 715</b>

##### 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 течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2014	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2015
0	3 507 065	652 616	2 854 449

В остаток суммы 2 854 449 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2016 год на основании предоставленной информации Сервисного агента Банка СОЮЗ (АО) в виде официального письма за период с января 2016 по декабрь 2016 года, данная сумма в размере 230 674 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Количество закладных на 31.12.2015 года составляет 2320 штук.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 212 552 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка СОЮЗ (АО).

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

Остаток на 31.12.2015	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2016
2 854 449	0	599 791	2 254 658

В остаток суммы 2 254 658 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2017 год на основании предоставленной информации Сервисного агента Банка СОЮЗ (АО) в виде официального письма за период с января 2017 по декабрь 2017 года, данная сумма в размере 212 552 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Количество закладных на 31.12.2016 года составляет 2 007 штук.

#### 3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

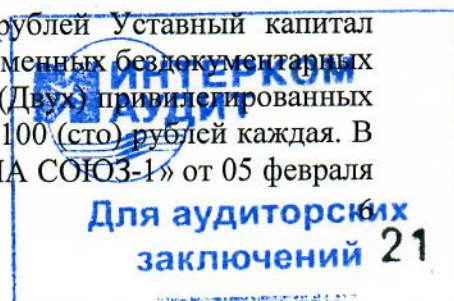
- по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражены денежные средства на расчетном счете Банка СОЮЗ (АО) в размере 1 986 тыс. рублей, денежные средства на расчетном счете в АО «СИТИБАНК» в размере 72 528 тыс. рублей, денежные средства на расчетном счете ипотечного покрытия в АО «СИТИБАНК» в размере 99 108 тыс. рублей, а также отражены денежные средства по счету 57 «Переводы в пути» на расчетном счете в АО «СИТИБАНК» в размере 1 804 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражены денежные средства на расчетном счете Банка СОЮЗ (АО) в размере 413 тыс. рублей, денежные средства на расчетном счете в АО «СИТИБАНК» в размере 13 890 тыс. рублей, денежные средства на расчетном счете ипотечного покрытия в АО «СИТИБАНК» в размере 147 901 тыс. рублей, а также отражены денежные средства по счету 57 «Переводы в пути» на расчетном счете в АО «СИТИБАНК» в размере 1 289 тыс. рублей.

### Раздел III. Капитал и резервы

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

Уставный капитал Общества составляет 10 (Десять) тыс. рублей. Уставный капитал Общества разделен на 98 (Девяносто восемь) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая и 2 (Два) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «ИА СОЮЗ-1» от 05 февраля





2014 г. девяносто восемь штук обыкновенных акций принадлежат Штихтинг Союз 1, две привилегированные именные бездокументарные акции Банка СОЮЗ (АО). За последний завершённый 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)»:

- по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена прибыль Общества в размере 76 717 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена прибыль Общества в размере 161 104 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 Банка СОЮЗ (АО) 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.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма 2 271 720 тыс. рублей состоящая из полученных денежных средств от держателей облигаций класса «А» в размере 1 719 410 тыс. рублей, от Банка СОЮЗ (АО) облигаций класса «Б» в размере 545 621 тыс. рублей и премии полученной от продажи облигаций класса «Б» в размере 6 689 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.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 1 825 тыс. рублей, которая состоит из:

- задолженности по начисленному купонному доходу по облигациям класса «А» в размере 1 546 тыс. рублей.
- Премии, полученной от продажи облигаций класса «Б» в размере 279 тыс. рублей.

3.9. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 206 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2015	Поступило	Выбыло	На 31.12.2016
АО "АИЖК"	29	5 844	5 826	47
АО "ДК "Регион"	182	1 891	1 929	144





ООО "НайнДизайн"	62	59	121	0
АО "НРК"	8	78	74	12
ООО "ТКС-Управление"	2	1 347	1 346	3
<b>Итого</b>	<b>283</b>	<b>9 219</b>	<b>9 296</b>	<b>206</b>

**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. рублей и проценты, полученные на расчетный счет от КБ "СИТИБАНК" (АО) и Банка СОЮЗ (АО) за использование денежных средств Общества в размере 14 895 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма доходов в размере 346 382 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 330 855 тыс. руб. и проценты, полученные на расчетный счет от КБ "СИТИБАНК" (АО) и Банка СОЮЗ (АО) за использование денежных средств Общества в размере 15 527 тыс. руб.

3.11. По строке **2330** «Проценты к уплате»:

- по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана сумма расходов в размере 292 507 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов за пользование кредитными средствами за 2015 год.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. показана сумма расходов в размере 244 822 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов за пользование кредитными средствами за 2016 год.

3.12. По строке **2340** «Прочие доходы»:

- по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражены суммы доходов в размере 654 676 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2015 году в размере 652 616 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 2 060 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению в размере 1 804 тыс. рублей, а также премии к номиналу облигаций в размере 255 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражены суммы доходов в размере 601 875 тыс. руб., которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2016 году в размере 524 456 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 77 419 тыс. рублей, которая состоит из доходов, связанных с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу) в размере 75 336 тыс. руб., штрафов и пеней к получению в размере 1 805 тыс. руб., а также премии к номиналу облигаций в размере 278 тыс. рублей.

3.13. По строке **2350** «Прочие расходы»:

- по состоянию на 31 декабря 2015 г. 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. рублей, 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. рублей, 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

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражены суммы расходов в размере 619 047 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2016 году в размере 524 456 тыс. руб., а также расходы на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 616 тыс. рублей, а также расходы на сервисное обслуживание закладных в размере 5 367 тыс. рублей и прочие расходы в размере 86 608 тыс. руб., из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Ведение реестра	78
Доходы (расходы), связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	75 336
НДС по услугам	2 228
Неисключительное право использования "СБиС+"	13
Прием и хранение сертификатов и учет ценных бумаг	32
Расходы по предоставлению кредитных отчетов	72
Расходы на услуги Аудитора	246
Расходы на услуги Депозитария	3
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	2
Расходы на услуги по раскрытию информации	8
Расходы на услуги Специализированного депозитария	1 887
Расходы на тех. поддержку сайта	59
Расходы на услуги Банков	170
Расходы на услуги Фондовой биржи	67
Расходы на услуги хостинга	2
Расходы по предоставлению поручительства	4 523
Расходы по уплате страховых взносов	1 299
Расходы на услуги Расчетного агента	320
Расходы на услуги Резервного Сервисного агента	263



Для аудиторских  
заключений 24



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**.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. показана прибыль в сумме 84 388 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.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. в связи с тем, что получена прибыль, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 16 878 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.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. показана прибыль в сумме 84 388 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 строки 2500 на 98 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. показана прибыль в сумме 861 тыс. рублей, которая считается как деление суммы 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 тыс. рублей.

Общество получило в 2016 г. прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 84 388 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 16 878 тыс. рублей, условный расход в размере 16 878 тыс. рублей.

#### **5. ПОЯСНЕНИЯ К "ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ"**

По строке 4129 «Прочие платежи»:

- по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражены платежи в размере 3 263 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:





- сумма НДС по приобретенным услугам – 3 055 тыс. рублей
- расходы на услуги банков – 148 тыс. рублей
- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражены платежи в размере 3 789 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:
- сумма НДС по приобретенным услугам – 2 332 тыс. рублей
- расходы на услуги банков – 1 457 тыс. рублей

## 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31 декабря 2015 г. на счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

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

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

По состоянию на 31 декабря 2016 г. на счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Учет"	212
ООО "ТКС-Управление"	219
<b>Итого</b>	<b>431</b>

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2016 г.

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
<b>Итого</b>	<b>2</b>

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

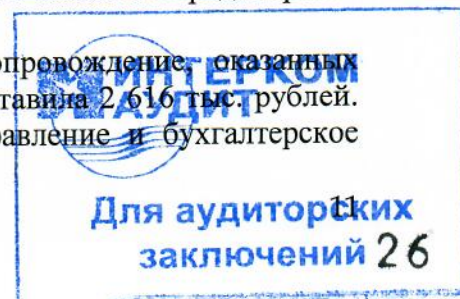
Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2015 года, составила 4 280 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. на счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	3
<b>Итого</b>	<b>3</b>

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2016 г.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2016 года, составила 2 616 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» 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	Форма расчетов	Стоимость услуг за 2015 год (тыс. рублей)	Процентное соотношение расходов (%)	Задолженность на 31.12.2015 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2015 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2015 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 763	65%	2 кредиторская 199 дебиторская	1 кредиторская 2 дебиторская	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 517	35%	191 дебиторская	3 дебиторская	-	-
Итого:				4 280	100%				

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

В 2016 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Форма расчетов	Стоимость услуг за 2016 год (тыс. рублей)	Процентное соотношение расходов (%)	Задолженность на 31.12.2016 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2016 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2016 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 146	44%	3 кредиторская 219 дебиторская	1 кредиторская 2 дебиторская	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 470	56%	212 дебиторская	2 дебиторская	-	-
Итого:				2 616	100%				

С остальными связанными сторонами операции в 2016 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 закладными.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ**

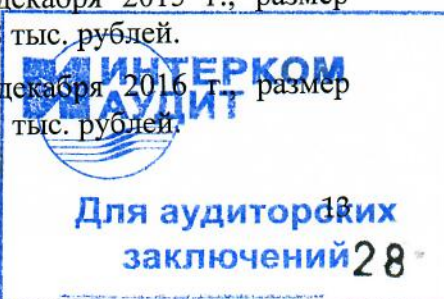
В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, Обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31 декабря 2016 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 6 997 754 тыс. рублей. 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 декабря 2016 г. не изменилась.

## **9. 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 5 492 678 тыс. рублей.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2016 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 4 249 981 тыс. рублей.



## 10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность:

Качалина Т.В.

Генеральный директор

ООО "ТКС-Управление"

- Управляющей организации

ЗАО "ИАВ 3"

[M.П.]

Дата:

«07» марта 2017 г.



Для аудиторских  
заключений 29



## Перечень связанных сторон

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»

### I. Состав связанных сторон на

3	1	1	2	2	0	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---

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 лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерног о общества, %	Доля принадлежащих связанной стороне обыкновенны х акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	ШТИХТИНГ СОЮЗ 1 (Stichting Soyuz 1)	Нидерланды, Амстердам	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих 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%	100%
2.	Фонд содействия развитию 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 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 «Гревеч 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 «Гревеч 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 «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	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
7.	Компания с ограниченной ответственностью ГРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авено Архиепископу Макариу III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
8.	Фонд содействия развитию 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.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет



Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 3 листов  
Истерка/ИИ / Е.В. Коротких  
БНР