



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент СОЮЗ-1»
за 2017 год**



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» (ОГРН 1147746107090, Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 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 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период.

Мы определили, что ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.



ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит бухгалтерской отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» за 2016 год был проведен другим аудитором, по результатам аудита выдано немодифицированное аудиторское заключение от 14 марта 2017 года.

Прочая информация, содержащаяся в Годовом отчете за 2017 год

Прочая информация представляет собой информацию, содержащуюся в Годовом отчете закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» за 2017 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Руководство несет ответственность за прочую информацию. Годовой отчет за 2017 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода, обеспечивающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦА, ОТВЕЧАЮЩЕГО ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемого лица, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали это лицо обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита.

Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, – Татьяна Геннадьевна Слепченко.

Директор Департамента аудита

Д.В. Перковская

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,
127015, г. Москва, ул. Вятская, дом 70, эт. 4, пом. II, ком. 1-20, 20А, 20Б,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136



«30» марта 2018 года

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 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 Непубличные акционерные общества / 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	2017
27988442		
7704856351		
64.99		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 17 г.	На 31 декабря 20 16 г.	На 31 декабря 20 15 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	1 529 365	2 042 106	2 623 776
	Закладные	1171	1 529 365	2 042 106	2 623 776
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 529 365	2 042 106	2 623 776
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2.	Дебиторская задолженность	1230	19 328	16 715	23 434
3.3.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	182 418	212 552	230 673
	Закладные	1241	182 418	212 552	230 673
3.4.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	139 855	163 493	175 425
	Расчетные счета	1251	129 850	162 204	173 621
	Переводы в пути	1252	10 005	1 289	1 804
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	341 601	392 760	429 532
	БАЛАНС	1600	1 870 966	2 434 866	3 053 308



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 17 г.	На 31 декабря 20 16 г.	На 31 декабря 20 15 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
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	-	-	-
3.6.	Резервный капитал	1360	1	1	-
3.7.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	111 805	161 104	76 717
	Итого по разделу III	1300	111 816	161 115	76 727
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8.	Заемные средства	1410	1 757 637	2 271 720	2 973 854
	Облигационные займы (ОД)	1411	1 751 227	2 265 031	2 881 083
	Кредиты (ОД)	1412	-	-	85 803
	Премии по облигациям	1413	6 410	6 689	6 968
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 757 637	2 271 720	2 973 854
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.9.	Заемные средства	1510	1 361	1 825	2 444
	Облигационные займы (НКД)	1511	1 082	1 546	2 102
	Краткосрочные заемные средства (проценты)	1512	-	-	63
	Премии по облигациям	1513	279	279	279
3.10.	Кредиторская задолженность	1520	152	206	283
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 513	2 031	2 727
	БАЛАНС	1700	1 870 966	2 434 866	3 053 308

Уполномоченный
представитель
ООО "ТКС-Управление" -
Управляющей организации
ЗАО "ИА СОЮЗ-1"
по доверенности б/н от
18.08.2017



Исупов Аркадий Валентинович
(расшифровка подписи)

" 16 " марта 20 18 г.



**Отчет о финансовых результатах
За Январь – Декабрь 2017 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 Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. _____ по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
27988442		
7704856351		
64.99		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За <u>Январь-Декабрь</u> 20 <u>17</u> г.	За <u>Январь-Декабрь</u> 20 <u>16</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	-	-
3.11.	Проценты к получению	2320	269 160	346 382
	проценты к получению (по закладным)	2321	257 802	330 855
	проценты к получению (банковские)	2322	11 358	15 527
3.12.	Проценты к уплате	2330	(304 165)	(244 822)
3.13.	Прочие доходы	2340	544 537	601 875
	доходы, связанные с реализацией закладных	2341	500 225	524 456
	прочие доходы	2342	44 312	77 419
3.14.	Прочие расходы	2350	(558 831)	(619 047)
	расходы, связанные с реализацией закладных	2351	(500 225)	(524 456)
	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	(3 857)	(2 616)
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	(4 209)	(5 367)
	прочие расходы	2354	(50 540)	(86 608)
3.15.	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(49 299)	84 388
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
3.16.	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(9 860)	16 878
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(49 299)	84 388



Пояснения	Наименование показателя	Код	За <u>Январь-Декабрь</u> 20 <u>17</u> г.	За <u>Январь-Декабрь</u> 20 <u>16</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	-	-
3.17.	Совокупный финансовый результат периода	2500	(49 299)	84 388
3.18.	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(503)	861
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный
представитель
ООО "ТКС-Управление" -
Управляющей организации
ЗАО "ИА СОЮЗ-1"
по доверенности б/н от
18.08.2017



Исупов Аркадий Валентинович
(расшифровка подписи)

" 16 " марта 20 18 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к аудиторскому
АО АК «ДЕЛОПРОФИЛЬ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ПЕРКОВСКАЯ Д.



у

Отчет об изменениях капитала за 20 17 г.

Коды			
0710003			
31	12	2017	
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 Непубличные акционерные общества / 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 15 г.	3100	10	-	-	-	76 717	76 727
За 20 16 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	84 388	84 388
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	84 388	84 388
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	-	-	-	-	-	-
взнос в уставный капитал	3217	-	-	-	-	-	-



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	1	(1)	x
Величина капитала на 31 декабря 20 16 г.	3200	10	-	-	1	161 104	161 115
За 20 17 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	(49 299)	(49 299)
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	(49 299)	(49 299)
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	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	x	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	-	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 20 17 г.	3300	10	-	-	1	111 805	111 816



Форма 0710023 с. 3

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 15 г.	Изменения капитала за 20 16 г.		На 31 декабря 20 16 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	-	-	-	-
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 17 г.	На 31 декабря 20 16 г.	На 31 декабря 20 15 г.
Чистые активы	3600	111 816	161 115	76 727

Уполномоченный представитель ООО "ТКС-Управление" -
Управляющей организации ЗАО "ИА СОЮЗ-1" по доверенности от
18.08.2017

" 16 " _____ марта _____ 20 18 г.



Исупов Аркадий Валентинович
(расшифровка подписи)



12

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 20 17 г.**

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 Непубличные акционерные
общества / Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	17
27988442		
7704856351		
64.99		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 20 17 г.	За Январь - Декабрь 20 16 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 358	15 527
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	11 358	15 527
прочие поступления	4119		
Платежи - всего	4120	(320 079)	(264 598)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(13 807)	(15 367)
в связи с оплатой труда работников	4122		-
процентов по долговым обязательствам	4123	(304 629)	(245 442)
налога на прибыль организаций	4124		
прочие платежи	4129	(1 643)	(3 789)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(308 721)	(249 071)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 20 17 г.	За Январь - Декабрь 20 16 г.
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	798 887	938 994
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	493 767	528 854
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	259 444	329 810
пени, штрафы	4215	1 384	1 808
обратный выкуп	4216	44 292	78 522
прочие поступления	4219		
Платежи - всего	4220		
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221		
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222		
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223		
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224		
прочие платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	798 887	938 994
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310		
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		
денежных вкладов собственников (участников)	4312		
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319		



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 20 <u>17</u> г.	За Январь - Декабрь 20 <u>16</u> г.
Платежи - всего	4320	(513 804)	(701 855)
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)
выплата номинал.стоимости по облигациям	4324	(513 804)	(616 052)
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(513 804)	(701 855)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(23 638)	(11 932)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	163 493	175 425
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	139 855	163 493
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

Уполномоченный представитель ООО "ТКС-
Управление" - Управляющей организации ЗАО "ИА
СОЮЗ-1" по доверенности б/н от 18.08.2017

" 16 " марта 20 18 г.



Исупов Аркадий Валентинович
(расшифровка подписи)



ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
за 2017 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1» (далее ЗАО «ИА СОЮЗ-1» или «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. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

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 Общества от 05 февраля 2014 г. Учредительное собрание 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 Общества от 05 февраля 2014 г. Учредительное собрание 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 – Кузевановой Анны Сергеевны и Шомахова Павла Юрьевича, действующая на основании Решения № 01/01/2017/MAS от 10.04.2017 г.

Решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями ЗАО «ИА СОЮЗ-1», от «10» апреля 2017 года № 01/01/2017/MAS АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» утверждено в качестве аудитора Общества на 2017 год.

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 настоящим пояснениям.

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)») и включаются в состав 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.

Финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.)

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.

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

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

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

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



- 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 2017 г. и 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 2017 г. и 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.

«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

3.1. По строке 1170 «Финансовые вложения»:

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

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта стоимость закладных в размере 1 529 365 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. раскрыта 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	932 452	938 994	14 065
Итого	23 434	940 337	947 056	16 715

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма в размере 19 328 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2016	Поступило	Выбыло	На 31.12.2017
АО "АИЖК"	1 179	3 436	3 862	753
АО "НБКИ"	23	106	86	43
ООО "Интерком-Аудит БКР"	130	0	130	0
ЗАО "Интерфакс"	8	8	9	7
ОАО "ИнфоТеКс Интернет Траст"	2	2	4	0
ООО "НайнДизайн"	56	53	56	53

НКО АО НРД	811	0	32	779
ООО "РЕГ.РУ"	10	0	3	7
ООО "ТКС-Управление"	219	1 375	1 365	229
ООО "ТКС-Учет"	212	1 331	1 323	220
АО "Банк СОЮЗ"	14 065	808 485	805 313	17 237
Итого	16 715	814 796	812 183	19 328

3.3. По строке 1240 «Финансовые вложения»:

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

Движение по финансовым вложениям (долгосрочным и краткосрочным) в течение 2016 года представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2015	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2016
2 854 449	0	599 792	2 254 657

В остаток суммы 2 254 657 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 раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Количество закладных на 31.12.2016 года составляет 2 007 штук.

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 182 418 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка СОЮЗ (АО).

Движение по финансовым вложениям (догосрочным и краткосрочным) в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2016	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2017
2 254 657	0	542 874	1 711 783

В остаток суммы 1 711 783 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2018 год на основании предоставленной информации Сервисного агента Банка СОЮЗ (АО) в виде официального письма за период с января 2018 по декабрь 2018 года, данная сумма в размере 182 418 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Количество закладных на 31.12.2017 года составляет 1 647 штук.

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

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



- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыты суммы денежных средств на расчетном счете Банка СОЮЗ (АО) в размере 1 816 тыс. рублей, денежные средства на расчетном счете в АО КБ «Ситибанк» в размере 65 086 тыс. рублей, денежные средства на расчетном счете ипотечного покрытия в АО КБ «Ситибанк» в размере 62 948 тыс. рублей, а также раскрыта сумма денежных средств по счету 57 «Переводы в пути» на расчетном счете в АО КБ «Ситибанк» в размере 10 005 тыс. рублей.

Раздел III, Капитал и резервы

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

Уставный капитал Общества на 31.12.2017 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 (Двух) 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 – Банку СОЮЗ (АО). За последний заверченный финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 98 (Девяносто восемь)..

3.6. По строке **1360** «Резервный капитал»

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. раскрыта величина резервного капитала Общества, которая составляет 1 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта величина резервного капитала Общества, которая составляет 1 тыс. рублей.

3.7. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. раскрыта величина нераспределенной прибыли Общества в размере 161 104 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта величина нераспределенной прибыли Общества в размере 111 805 тыс. рублей.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.8. По строке **1410** «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма 2 271 720 тыс. рублей:

- Основной долг по облигациям (долгосрочная часть) в размере 2 265 031 тыс. рублей;



Вид облигационного займа	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2015 г., тыс. руб.	Количество облигаций на 31.12.2016 г., шт.	Частичное погашение номинальной стоимости 1 облигации за 2016 г.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2016 г. руб.	Частичное погашение номинальной стоимости облигаций за 2016 г. тыс.руб.	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2016 г., тыс. руб.	Срок погашения
Класс А	2 335 461	3 091 852	199,25	556,11	616 051	1 719 410	28.12.2041г
Класс Б	545 621	545 621	-	1 000,00	-	545 621	28.12.2041г

- Премия к облигациям Класса «Б» в размере 6 689 тыс. рублей.

Вид договора	Процентная ставка	Срок погашения	Задолженность на 31.12.2015 г.	Задолженность на 31.12.2016 г.
№ КД №108/2014-РЛ00-00 от 19.11.2014г.	9 %	07.02.2042	85 803	Полностью погашен
Итого:	-	-	85 803	-

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма 1 757 637 тыс. рублей:

- Основной долг по облигациям в размере 1 751 227 тыс. руб.;

Вид облигационного займа	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2016 г., тыс. руб.	Количество облигаций на 31.12.2017 г., шт.	Частичное погашение номинальной стоимости 1 облигации за 2017 г.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2017 г. руб.	Частичное погашение номинальной стоимости облигаций за 2017 г. тыс.руб.	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2017 г., тыс. руб.	Срок погашения
Класс А	1 719 410	3 091 852	166,18	389,93	513 804	1 205 606	28.12.2041г
Класс Б	545 621	545 621	-	1 000,00	-	545 621	28.12.2041г

- Премия к облигациям Класса «Б» в размере 6 410 тыс. рублей.

Раздел V. Краткосрочные обязательства

3.9. По строке 1510 «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. раскрыта 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.

Договор, дата	Остаток процентов на 31.12.2015 г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2016 г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2016 г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2016 г. тыс. руб.
Проценты по облигационным займам Класс «А», «Б»	2 102	230 621	231 178	1 546
Итого:	2 102	230 621	231 177	1 546



24

- Краткосрочной части суммы премии, полученной от продажи облигаций класса «Б» в размере 279 тыс. рублей.

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. краткосрочные обязательства, касаемо частичного погашения номинальной стоимости облигаций по усмотрению эмитента, не представлены, т.к. не производилась оценка прогнозного значения краткосрочных обязательств после даты подписания отчетности до даты окончания следующего отчетного периода.

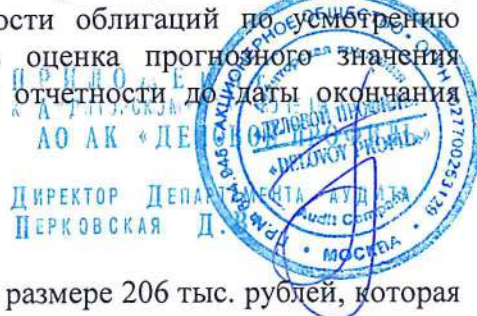
- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 1 361 тыс. рублей, которая состоит из:

- задолженности по начисленному купонному доходу по облигациям класса «А» в размере 1 082 тыс. рублей.

Договор, дата	Остаток процентов на 31.12.2016 г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2017 г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2017 г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2017 г. тыс. руб.
Проценты по облигационным займам Класс «А», «Б»	1 546	167 547	168 011	1 082
Итого:	1 546	167 547	168 011	1 082

- Краткосрочной части суммы премии, полученной от продажи облигаций класса «Б» в размере 279 тыс. рублей.

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2017 г. краткосрочные обязательства, касаемо частичного погашения номинальной стоимости облигаций по усмотрению эмитента, не представлены, т.к. не производилась оценка прогнозного значения краткосрочных обязательств после даты подписания отчетности до даты окончания следующего отчетного периода.



3.10. По строке 1520 «Кредиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. раскрыта 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
Итого	283	9 219	9 296	206

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 152 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2016	Поступило	Выбыло	На 31.12.2017
АО "АИЖК"	47	4 105	4 134	18
АО "ДК "Регион"	144	1 492	1 521	115

Handwritten signature or mark.

АО "НРК"	12	34	37	9
ООО "ТКС-Управление"	3	2 513	2 507	9
ООО «ТКС-Учет»	0	1 830	1 829	1
Итого	206	9 974	10 028	152

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.11. По строке **2320** «Проценты к получению»:

- за 2016 год раскрыта сумма доходов в размере 346 382 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 330 855 тыс. руб. и проценты, подлежащие к получению на расчетный счет от АО КБ «Ситибанк» и Банка СОЮЗ (АО) за использование денежных средств Общества в размере 15 527 тыс. руб.

- за 2017 год раскрыта сумма доходов в размере 269 160 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 257 802 тыс. руб. и проценты, подлежащие к получению на расчетный счет от АО КБ «Ситибанк» и Банка СОЮЗ (АО) за использование денежных средств Общества в размере 11 358 тыс. руб.

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

- за 2016 год раскрыта сумма расходов в размере 244 822 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов за пользование кредитными средствами в размере 4 729 тыс. руб., и купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием в размере 240 093 тыс. руб.

- за 2017 год раскрыта сумма расходов в размере 304 165 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием.

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

- за 2016 год раскрыта сумма доходов в размере 601 875 тыс. руб., которые были получены в результате частичного (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.

- за 2017 год раскрыта сумма доходов в размере 544 537 тыс. руб., которые были получены в результате частичного (полного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2017 году в размере 500 225 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 44 312 тыс. рублей, которая состоит из доходов, связанных с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу) в размере 42 649 тыс. руб., штрафов и пеней к получению в размере 1 384 тыс. руб., а также премии к номиналу облигаций в размере 279 тыс. рублей.



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

- за 2016 год раскрыты суммы расходов в размере 619 047 тыс. рублей, которые были получены в результате частичного (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	66
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	264

- за 2017 год раскрыты суммы расходов в размере 558 831 тыс. рублей, которые были получены в результате частичного (полного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2017 году в размере 500 225 тыс. руб., а также расходы на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 857 тыс. рублей, а также расходы на сервисное обслуживание закладных в размере 4 209 тыс. рублей и прочие расходы в размере 50 540 тыс. руб., из них:

в том числе:	Сумма, тыс. Рублей
Ведение реестра	34
Доходы (расходы), связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	42 649
НДС по услугам	1 601
Неисключительное право использования "СБиС+"	12
Прием и хранение сертификатов и учет ценных бумаг	32
Расходы по предоставлению кредитных отчетов	74
Расходы на услуги Аудитора	440
Расходы на услуги Депозитария	3
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	4
Расходы на услуги по раскрытию информации	17
Расходы на услуги Специализированного депозитария	1 488
Расходы на тех. поддержку сайта	56
Расходы на услуги Банков	170



ДИРЕКТОР Департамента
ПЕРКОВСКАЯ П.В.

Handwritten signature

Расходы на услуги Фондовой биржи	64
Расходы на услуги хостинга	3
Расходы по предоставлению поручительства	3 319
Расходы по уплате страховых взносов	48
Расходы на услуги Расчетного агента	320
Расходы на услуги Резервного Сервисного агента	206

3.15. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения»:

- за 2016 год раскрыта величина прибыли 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 раскрытой в строке **2300**.

- за 2017 год раскрыта величина убытка в сумме 49 299 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**.

3.16. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)»:

- за 2016 год в связи с тем, что получена прибыль, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 16 878 тыс. рублей.

- за 2017 год в связи с тем, что получен убыток, образуется условный доход и постоянное налоговое обязательство в сумме 9 860 тыс. рублей.

3.17. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»:

- за 2016 год раскрыта величина прибыли в сумме 84 388 тыс. рублей.

- за 2017 год раскрыта величина убытка в сумме 49 299 тыс. рублей.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки по секьюритизации ипотечных активов. Согласно устава ИА исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по закладным.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Таким образом, ведение коммерческой деятельности с целью получения максимальной прибыли не является целью общества и противоречит Федеральному закону «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.01.2003 № 152-ФЗ.

Исходя из эмиссионной документации:



Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

3.18. В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию»:

- за 2016 год раскрыта величина базовой прибыли на акцию в сумме 861 тыс. рублей, которая считается как деление суммы строки 2500 на 98 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.
- за 2017 год раскрыта величина убытка на акцию в сумме 503 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 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.

Общество получило в 2017 г. убыток по данным бухгалтерского учета в размере 49 299 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает постоянное налоговое обязательство в размере 9 860 тыс. рублей, условный доход в размере 9 860 тыс. рублей.

5. ПОЯСНЕНИЯ К "ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ"

По строке 4129 «Прочие платежи»:

- за 2016 год раскрыта сумма платежей 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
- за 2017 год раскрыта сумма платежей в размере 1 643 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:
 - сумма НДС по приобретенным услугам – 1 426 тыс. рублей
 - расходы на услуги банков – 217 тыс. рублей

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Акционерами (учредителями) ЗАО "ИА СОЮЗ-1" являются Штихтинг Союз-1 (фонд, созданный в соответствии с законодательством Нидерландов), которому принадлежит 98% уставного капитала и Банк СОЮЗ (АО), которому принадлежит 2% уставного капитала.

В соответствии с законодательством Нидерландов штихтингом признается не имеющая членства некоммерческая организация (фонд) и не имеющая уставного капитала. Имущество, переданное штихтингу (фонду) его учредителями (учредителем), является собственностью штихтинга (фонда). Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими штихтинга (фонда), а штихтинг (фонд) не отвечает по обязательствам своих учредителей.



29

В данной связи акционеры (участники) и бенефициары у юридического лица, созданного в форме фонда, отсутствуют.

Информация о бенефициарах акционеров данных юридических лиц не приводится, принимая во внимание выше изложенное.

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
Итого	431

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

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
Итого:	3

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

Общая сумма расходов на услуги по управлению и бухгалтерскому сопровождению, оказанные Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2016 года, составила 2 616 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

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.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. на счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
--------------------------	--------------------



ООО "ТКС-Учет"	220
ООО "ТКС-Управление"	229
Итого	449

Данная задолженность раскрыта по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2017 г.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. на счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	9
ООО "ТКС-Учет"	1
Итого	10

Данная задолженность раскрыта по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2017 г.

Общая сумма расходов на услуги по управлению и бухгалтерскому сопровождению, оказанные Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2017 года, составила 3 857 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

В 2017 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 2017 год (тыс. рублей)	Процентное соотношение расходов (%)	Задолженность на 31.12.2017 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2017 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2017 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 302	60%	9 кредиторская 229 дебиторская	1 кредиторская 2 дебиторская	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 555	40%	1 кредиторская 220 дебиторская	2 дебиторская	-	-
Итого:				3 857	100%				

С остальными связанными сторонами операции в 2017 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.

Основным видом деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных закладными.

Страновые и региональные риски.

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний заверченный отчетный период:

Страновые риски.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Общества не влияют. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

Общество подвержено рискам, связанным с экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов. С 1991 года Россия идет по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие в настоящий момент системы в области политики, экономики и



социальной сферы России остаются уязвимыми. Экономическая нестабильность в России:

В настоящее время, по мнению Общества, основными страновыми рисками, способными оказать негативное влияние на результаты деятельности Общества, являются следующие:

- риски курсовых и инфляционных шоков, что отразится как на снижении покупательной способности населения, так и на росте стоимости фондирования. В настоящее время данный риск снижается как за счет стабилизации внешних условий, так и за счет проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на таргетирование инфляции на уровне в 4%.
- снижение устойчивости банковского сектора вследствие реализации ранее накопленных рисков кредитного портфеля, что негативно скажется на доступности ипотечного кредитования. Реализация государственных мер по докапитализации банков и активные действия Банка России по отзыву лицензий у проблемных банков способствуют снижению вероятности реализации указанного риска.
- длительное сохранение международных кредитных рейтингов России ниже инвестиционного уровня, что приведет к существенному снижению спроса на облигации российских эмитентов со стороны зарубежных инвесторов и к росту стоимости привлечения ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций.

Описание рисков, связанных с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.

По оценкам Общества, данные факторы не оказывают существенного влияния на основную деятельность.

Региональные риски.

Описание рисков, связанных с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Общества.

В случае возникновения региональных рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Однако Общество не может повлиять на снижение данных рисков, поскольку указанные риски находятся вне контроля Общества. Органы управления Общества по возможности быстро среагируют на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате своих действий минимизировать и снизить их негативное воздействие. Параметры проводимых Обществом мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Московский регион – регион местонахождения Общества – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, который в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям. Регион характеризуется хорошим транспортным сообщением. Основным региональным риском связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения.

ДИРЕКТОР
ПЕРКОВСКАЯ

В целях снижения региональных рисков Общества осуществляет диверсификацию своей деятельности, а также разработал методику по оценке региональных рисков с учетом накопленной статистики и анализа оптимальной региональной структуры портфеля закладных.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск).

Риск возникновения у общества убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.

Общество не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли. Общество является специализированным обществом (ипотечным агентом), созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Обязательства Общества по выпускаемым им облигациям будут обеспечены залогом ипотечного покрытия, состоящего из, в том числе, прав (требований) по ипотечным кредитам и денежных средств. Таким образом, Общество оценивает репутационные риски, связанные с его текущей деятельностью или финансовым состоянием, как отсутствующие.

Правовые риски.

Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом рассмотрены в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. Закон об ипотечных ценных бумагах применяется на практике около шести лет. С 1 июля 2014 года также вступили в силу федеральные законы (Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"), создающих правовую базу для секьюритизации различных активов на российском рынке помимо ипотечных кредитов.

С 10 января 2016 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», согласно которым, в том числе, уточнены основания замены требований, составляющих ипотечное покрытие; предусмотрено, что замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, допускается только после государственной регистрации отчета или представления в Банк России уведомления об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а в случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, - только после государственной регистрации отчета или представления в Банк России уведомления об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием первой очереди.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости российской судебной системы нет уверенности в том, что российские суды воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на исполнение Обществом своих обязательств перед владельцами ценных бумаг, размещенных Обществом.

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:



Закон об ипотечных ценных бумагах, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты Банка России, содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности. Данные положения относятся, в частности, к пределам правоспособности ипотечных агентов, механизму субординации выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом одного ипотечного покрытия, порядку расчета и применению нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядку погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием и др. Неправильное толкование и применение Обществом каких-либо положений Закона об ипотечных ценных бумагах при структурировании выпусков ценных бумаг может оказать негативное влияние на возможность владельцев ценных бумаг, размещенных Обществом, получить *ожидаемый доход от инвестиций в них*.

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (отдельно для внутреннего и внешнего рынков), в том числе.

Внутренний рынок.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования.

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – «Закон о валютном регулировании»). При этом целый ряд положений Закона о валютном регулировании был отменен или подвергнут изменениям в сторону упрощения ранее установленного порядка в ходе либерализации валютного законодательства в Российской Федерации.

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Общества положений. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Российское федеральное, региональное и местное налоговое законодательство периодически изменяется. Например, в конце 2009 года были приняты существенные изменения налогового законодательства, касающиеся операций с ценными бумагами, повлиявшие как на институциональных, так и на частных инвесторов (с 1 января 2010 года ценные бумаги признаются обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, если в течение трех месяцев до совершения сделки по ним определяли рыночные котировки; установлена максимальная стоимость приобретенной ценной бумаги; при выбытии ценных бумаг их стоимость нельзя определить методом ЛИФО, установлен новый порядок определения рыночных цен для сделок с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, и т.д.). Новые правила вводились поэтапно на протяжении 2010 и 2011 годов и полностью вступили в силу с 2012 года. С 1 января 2012 года в России существенно изменились правила трансфертного ценообразования. В соответствии с Федеральным законом № 227-ФЗ от 18.07.2011, был расширен перечень лиц, которые по закону могут быть признаны взаимозависимыми, а также сделок, которые могут быть признаны подлежащими контролю. Налоговые органы вправе анализировать цены в контролируемых сделках с точки зрения их соответствия рыночному уровню (с использованием методов, закрепленных в упомянутом Федеральном законе), и в случае отклонения фактических цен от рыночного интервала доначислять налоговые обязательства сторон сделки таким

образом, как если бы в сделке использовались рыночные цены. В частности, сделки между взаимозависимыми лицами в России подлежат контролю, если сумма совокупных доходов по сделке с взаимозависимыми лицами за соответствующий календарный год превышает (с возможными исключениями, например, если обе стороны зарегистрированы в одном и том же регионе, и обе стороны являются убыточными и т.д.) 2 млрд. руб. (в 2013 году) и 1 млрд. руб. (с 2014 года).

Дополнительную актуальность приобрел с декабря 2011 года вопрос налогообложения процентных платежей в адрес зарубежных посреднических компаний («SPV»). Министерство финансов Российской Федерации направило письмо (Письмо №03-08-13/1 от 30.12.2011г.) с предложением облагать налогом процентные платежи в адрес зарубежных посреднических компаний – эмитентов облигаций. Министерство финансов Российской Федерации предложило исключить такие компании из сферы действия соглашения об избежании двойного налогообложения, поскольку они не являются бенефициарными получателями дохода. Данное Письмо выражает увеличение интереса и внимания налоговых органов к применению концепции фактического права на доход. В настоящее время нет уверенности относительно того, каким образом это найдет отражение в правоприменительной практике в будущем. В настоящее время действуют поправки в Налоговый кодекс РФ, освобождающие выплаты процентных доходов по займу в пользу SPV на основании только факта постоянного местонахождения SPV в государствах, с которыми Российская Федерация имеет действующие соглашения об избежании двойного налогообложения дохода, и предъявлении SPV подтверждения налогового резидентства в таком государстве. Тем не менее, такое освобождение имеет место только для частного вида процентных доходов – в рамках структур выпуска еврооблигаций, - поэтому существует риск, что налоговые органы могут оспаривать применение пониженной ставки налога у источника выплат к другим видам дохода и иным структурам финансирования.

2 ноября 2013 года был принят Федеральный закон № 306-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 306-ФЗ»), изменивший порядок удержания налога у источника в России в отношении выплат по ценным бумагам, в том числе порядок и объем предоставления информации для удержания 30% налога у источника и применения налоговых льгот по российскому налоговому законодательству и международным соглашениям об избежании двойного налогообложения. Данные положения вступили в силу с 1 января 2014 года. Указанные изменения могут оказать влияние на налоговые последствия по облигациям для иностранных инвесторов. Таким образом, положения российского налогового законодательства часто действуют непродолжительный период времени и могут по-разному интерпретироваться налоговыми органами и судами.

Несмотря на попытки усовершенствовать законодательство, ряд действующих нормативно-правовых актов в области налогов и сборов нередко содержит нечеткие формулировки, что позволяет трактовать одну и ту же норму налогообложения со стороны органов государственной власти (например, Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, ее территориальных подразделений и их представителей), их представителей, судов и налогоплательщиков по-разному.

Помимо этого практическое применение и интерпретация государственными органами налогового законодательства часто являются непоследовательными, и в ряде случаев новые подходы к интерпретации налогового законодательства применяются в отношении предыдущих налоговых периодов. В результате, налогоплательщики часто вынуждены прибегать к судебной защите своих прав в спорах с налоговыми органами.



В России широко применяется концепция «необоснованной налоговой выгоды», сформулированная Пленумом Высшего Арбитражного Суда в Постановлении №53 от 12 октября 2006 года, на основании которой суд может отказать в получении налогоплательщиком налоговой выгоды, если докажет ее необоснованность, в частности, в отношении операций, единственной целью которых является получение налоговых выгод, не имеющих экономического обоснования. Упомянутое Постановление также указывает, что при оценке налоговых последствий первостепенное значение должна иметь не правовая форма, а экономическая суть операций.

Стоит обратить внимание на то, что принципы прецедентного права не применяются в правовой системе Российской Федерации, судебные решения по налоговым и связанным с ними вопросам, принятые различными судами, по аналогичным делам или по делам со схожими обстоятельствами, могут не совпадать или противоречить друг другу.

По общему правилу, российские государственные органы, уполномоченные российским законодательством начислять и взыскивать налоги, пени и штрафы, могут проводить проверку налоговых обязательств налогоплательщиков (включая анализ соответствующих налоговых деклараций и документации) за три календарных года, непосредственно предшествующих году принятия соответствующей налоговой инспекцией решения о проведении выездной налоговой проверки. Проведение проверки за определенный налоговый период не лишает налоговые органы возможности провести повторную проверку за этот же налоговый период и предъявить налогоплательщику дополнительные требования в отношении данного периода в будущем. В частности, в соответствии с российским налоговым законодательством повторная налоговая проверка может быть проведена вышестоящими налоговыми органами, которые могут пересмотреть результаты проверок, проведенных нижестоящими налоговыми инспекциями ранее. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности. Вместе с тем 17 марта 2009 года Конституционный Суд Российской Федерации Постановлением № 5-П признал, что при определенных обстоятельствах положения законодательства, предусматривающие возможность проведения повторной выездной налоговой проверки вышестоящим налоговым органом в порядке контроля за деятельностью нижестоящего налогового органа, проводившего первоначальную проверку, могут не соответствовать Конституции Российской Федерации. Это относится, в частности, к случаям, когда решение вышестоящего налогового органа при проведении повторной выездной налоговой проверки влечет изменение прав и обязанностей налогоплательщика, определенных не пересмотренным и не отмененным в установленном процессуальным законом порядке судебным актом, принятым по спору того же налогоплательщика и налогового органа, осуществлявшего первоначальную выездную налоговую проверку.

Также повторная выездная налоговая проверка может быть проведена при подаче уточненной налоговой декларации, в которой указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного. В рамках этой повторной выездной налоговой проверки проверяется период, за который представлена уточненная налоговая декларация, в том числе превышающий три календарных года, предшествующие году, в котором вынесено решение о проведении налоговой проверки.

Налоговый кодекс РФ предусматривает возможность увеличения срока давности, установленного в отношении привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения, если налогоплательщик активно противодействовал проведению выездной налоговой проверки, что стало непреодолимым препятствием для ее проведения. В связи с тем, что термины «активное противодействие» и «непреодолимое препятствие» специально не определены в российском налоговом законодательстве и других отраслях российского права, налоговые органы могут пытаться интерпретировать их расширительно, связывая любые трудности, возникающие в процессе проведения налоговых проверок с противодействием налогоплательщика, и, таким образом,

использовать данные положения в качестве основания для начисления дополнительных сумм налогов и применения штрафных санкций после истечения трехлетнего срока давности. Таким образом, ограничения, установленные в отношении срока давности для привлечения налогоплательщиков к налоговой ответственности, могут оказаться неприменимыми на практике.

Нельзя исключать возможности увеличения государством налоговой нагрузки плательщиков, вызванной изменением отдельных элементов налогообложения, отменой налоговых льгот, или установления правил, ограничивающих их применение, повышением налоговых ставок, введением новых налогов, ростом налоговых санкций и др. В частности, введение новых налогов или изменение действующих правил налогообложения может оказать существенное влияние на общий размер налоговых обязательств Эмитента. Невозможно также утверждать, что в будущем Эмитент не будет подлежать налогообложению налогом на прибыль, что может оказать влияние на финансовые результаты его деятельности.

Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов и пеней) в будущем как незначительную и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей. По мнению руководства Эмитента, Эмитентом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин.

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет экспорт работ и услуг. В связи с этим, Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится существенным образом на деятельности Эмитента.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен (включая природные ресурсы). Соответственно рискам, связанным с лицензированием основной деятельности, Эмитент не подвержен.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент.

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляются возможным.

Внешний рынок.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риск начала процедуры банкротства или ликвидации

ЗАО «ИА СОЮЗ-1» согласно уставу и эмиссионной документации не может ликвидироваться до исполнения всех своих обязательств по облигациям, соответственно риск процедуры банкротства и ликвидации минимален.



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

Поручитель АО «АИЖК» обязуется предоставить Владельцам Облигаций класса «А» поручительство за исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям класса «А» на условиях, предусмотренных Офертой Поручителя по Облигациям класса «А», а Эмитент обязуется оплатить стоимость услуг по предоставлению поручительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Условия поручительства установлены Решением о выпуске Облигаций класса «А» и Сертификатом Облигаций класса «А» и указаны в Проспекте ценных бумаг. Решение о выпуске Облигаций класса «А», Сертификат Облигаций класса «А» и Проспект ценных бумаг подлежат подписанию Поручителем в подтверждение обязательств, принятых Поручителем перед Владельцами Облигаций класса «А» и достоверности сведений о Поручителе, указанных в данных документах.

Поручитель обязан раскрывать информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности, в том числе в форме ежеквартальных отчетов, консолидированной финансовой отчетности и сообщений о существенных фактах. Адрес страницы в сети Интернет, на которой осуществляется раскрытие информации Поручителем: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>, www.rosipoteka.ru.

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.

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 2017 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 5 649 589 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 2017 г. не изменилась.

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

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2017 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 3 093 496 тыс. рублей.

В состав ипотечного покрытия входят обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными и денежные средства.



Стоимость обязательств на 31.12.17 г. составляет 1 752 309 тыс. руб., что не превышает стоимость выданных в качестве обеспечений активов, которые на 31.12.17 г. составляют 3 093 496 тыс. руб. тыс. руб., соответственно риск неисполнения обязательств по обеспечениям выданным является минимальным.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

11. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ.

Общество не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности. Также у общества отсутствуют факторы, которые позволили бы сделать вывод в наличии сомнения или неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

Подпись:

Ф.И.О.: Исупов А.В.

Должность: Уполномоченный представитель
ООО "ТКС-Управление"
- Управляющей организации
ЗАО "ИА СОЮЗ-1"
по доверенности б/н от 18.08.2017



[М.П.]

Дата: « 16 » марта

2018 г.



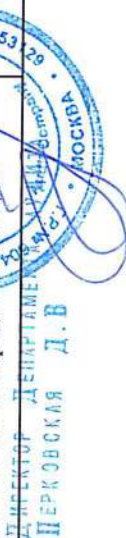
С/о

Перечень связанных сторон

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СЮЗ-1»

I. Состав связанных сторон на

I. Состав связанных сторон на									
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 которой сторона признается связанной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерно го общества, %	Доля принадлеж ащих связанной стороне обыкновенн ых акций акционерног о 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, 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%	100%			
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 «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 ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Кирип, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макарию III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	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.	21 марта 2014 г.	Нет	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.	21 марта 2014 г.	Нет	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.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
11.	Качалина Татьяна Валентиновна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
12.	Лебедева Надежда Леонидовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 февраля 2014 г.	Нет	Нет
13.	Николега Гарофита Антонас	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 июня 2015 г.	Нет	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.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Энерго Финанс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2016	Нет	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.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет



17.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	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
18.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	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
19.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Нидерланды, Амстердам	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	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»	119345, 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»	119345, 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»	119345, 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.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	119345, 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
25.	Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	11 апреля 2014 г.	Нет	Нет
26.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»	119345, 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



27.	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
28.	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
29.	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
30.	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
31.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 июня 2014 г.	Нет	Нет
32.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 июня 2014 г.	Нет	Нет
33.	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
34.	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
35.	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
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Греческий 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



37.	Общество с ограниченной ответственностью «Греческое 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
38.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
39.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
40.	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
41.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-ЕМ 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
42.	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
43.	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
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинаторный 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
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-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
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-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



47.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Экспресс-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
48.	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
49.	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
50.	Закрываемое 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
51.	Тарасова Елена Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 апреля 2015	Нет	Нет
52.	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
53.	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
54.	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
55.	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
56.	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
57.	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



58.	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
59.	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
60.	Штихтинг Титан Stichting Titan	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	03 февраля 2016	Нет	Нет
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 февраля 2016	Нет	Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-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 февраля 2016	Нет	Нет
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 апреля 2016	Нет	Нет
64.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 апреля 2016	Нет	Нет
65.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 мая 2016	Нет	Нет
66.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июня 2016	Нет	Нет
67.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-2» (ОГРН 1167746771873 от 16.08.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/08/2016	Нет	Нет



68.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1» (ОГРН 1167746771169 от 16.08.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/08/2016	Нет	Нет
69.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2 (прежнее наименование ООО Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1») (ОГРН 1167746625254 от 04.07.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04/07/2016	Нет	Нет
70.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Возрождение» (ОГРН 1167746770179 от 16.08.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/08/2016	Нет	Нет
71.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1» (ОГРН 1167700063442 от 30.08.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30/08/2016	Нет	Нет
72.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов (ОГРН 1167700064400 от 12.09.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12/09/2016	Нет	Нет
73.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Возрождение» (ОГРН 1167746831779 от 06.09.2016г.)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06/09/2016	Нет	Нет
74.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1» (ОГРН 1167746831636 от 06.09.2016г.)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06/09/2016	Нет	Нет
75.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3» (ОГРН 1167746831713 от 06.09.2016г.)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18/11/2016	Нет	Нет



76.	Общество с ограниченной ответственностью «КТЖ Финанс»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	нет	нет
77.	Акционерное общество «Национальная компания «Казахстан темір жолы (Казахстан темір жолы)»	Республика Казахстан, 010000, город Астана, район Есиль, ул. Д. Кунаева, д.б	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	нет	нет
78.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «СБ Кредитные Продукты 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2(202) этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/11/2017	Нет	Нет
79.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	119435, город Москва, переулок Саввинский б., дом 10, строение 2а	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28/12/2017	Нет	Нет

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Форма расчетов	Стоимость услуг за 2017 год (тыс. рублей)	Процентное соотношение расходов (%)	Задолженность на 31.12.2017 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2017 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2017 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 302	60%	9 кредиторов 229 дебиторская	1 кредиторская 2 дебиторская	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 555	40%	1 кредиторская 220 дебиторская	2 дебиторская	-	-
Итого:				3 857	100%				

