



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой финансовой отчетности

Закрытого акционерного общества

«Ипотечный агент СОЮЗ-1»

за 2015 год

АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (GGI)

г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: info@delprof.ru, web: www.delprof.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам ЗАО «ИА СОЮЗ-1» и иным лицам

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1» (ЗАО «ИА СОЮЗ-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1147746107090

Местонахождение: 119435, Москва г, Саввинский Б. пер, дом № 10, строение 2А

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ:

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»)

Основной государственный регистрационный номер: 1027700253129

Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» является членом некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (НП АПР), включено в реестре аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 10201003075.

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности ЗАО «ИА СОЮЗ-1» (далее – аудируемое лицо), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчетов о совокупном доходе, об изменениях в капитале, и о движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2015 год.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

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

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

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

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

МНЕНИЕ

По нашему мнению, годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «ИА СОЮЗ-1» по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Генеральный директор



Крапивенцева С.В.

«28» апреля 2016г.

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1»
за год, закончившийся 31 декабря 2015

Содержание

Отчет о совокупном доходе	3
Отчет о финансовом положении	4
Отчет об изменениях в капитале	5
Отчет о движении денежных средств	6
Примечания к финансовой отчетности	7
1 Введение	7
2 Основа подготовки отчетности	8
3 Основные принципы учетной политики	10
4 Существенные учетные суждения и оценки	15
5 Первое применение	16
6 Процентные доходы	16
7 Процентные расходы	16
8 Прочие доходы	16
9 Административные расходы	17
10 Налог на прибыль	17
11 Денежные средства и их эквиваленты	17
12 Ипотечные закладные	18
13 Прочие краткосрочные активы	21
14 Облигации выпущенные	21
15 Кредиты полученные	23
16 Прочие краткосрочные обязательства	23
17 Акционерный капитал	24
18 Прибыль на акцию	24
19 Анализ по сегментам деятельности	25
20 Операции со связанными сторонами	25
21 Вознаграждения управленческому персоналу	26
22 Управление финансовыми рисками	26
23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств	29
24 Условные обязательства	31
25 События, произошедшие после отчетной даты	32

Отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Процентные доходы	6	394 617	-
Процентные расходы	7	(291 779)	(45)
Чистые процентные доходы		102 838	(45)
Прочие доходы	8	1 804	-
Прочие расходы			
Операционные доходы		104 642	(45)
Административные расходы	9	(25 424)	(1 984)
Прибыль (убыток) до налогообложения		79 218	(2 029)
Текущий налог на прибыль	10	-	-
Чистая прибыль (убыток)		79 218	(2 029)
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход (расход) за период		79 218	(2 029)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна
 Генеральный директор ООО «ТКС-Управление», управляющей организации ЗАО «ИА СОЮЗ-1»



Прилагаемые примечания 1-25 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	11	175 425	6
Ипотечные закладные	12	2 866 035	-
Прочие краткосрочные активы	13	11 848	6
Итого активы		3 053 308	12
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	2 875 465	-
Банковские кредиты	15	85 867	2 025
Прочие краткосрочные обязательства	16	14 777	6
Итого обязательства		2 976 109	2 031
Собственный капитал			
Акционерный капитал	17	10	10
Накопленный убыток/нераспределенная прибыль		77 189	(2 029)
Итого собственный капитал		77 199	(2 019)
Итого капитал и обязательства		3 053 308	12

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «ТКС
 Управление», управляющей организации ЗАО
 «ИА СОЮЗ-1»

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Акции капитал	Нераспределенная прибыль/ Накопленный убыток	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 г.	-	-	-
Совокупный доход (расход)	-	(2 029)	(2 029)
Дивиденды, выплаченные акционерам	-	-	-
Оплата акционерного капитала	10	-	10
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.	10	(2 029)	(2 019)
Совокупный доход (расход)	-	79 218	79 218
Дивиденды, выплаченные акционерам	-	-	-
Прочие операции с капиталом	-	-	-
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.	10	77 189	77 199

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна
 Генеральный директор ООО «ТКС-
 Управление», управляющей организации ЗАО
 «ИА СОЮЗ-1»



Прилагаемые примечания 1-25 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		406 382	-
Проценты выплаченные		(7 339)	-
Приобретение закладных		(3 507 065)	-
Поступления по закладным		620 243	-
Прочие доходы полученные		1 804	-
Административные расходы оплаченные		(27 581)	(1 984)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль		(2 513 556)	(1 984)
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		(2 513 556)	(1 984)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		3 644 589	-
Облигации погашенные		(1 039 437)	-
Кредиты и займы полученные		87 699	1 980
Кредиты и займы погашенные		(3 876)	-
Оплата акционерного капитала		-	10
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности		2 688 975	1 990
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		175 419	6
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		6	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		175 425	6

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна
 Генеральный директор ООО «ГКС-
 Управление», управляющей организации ЗАО
 «ИА СОЮЗ-1»

Прилагаемые примечания 1-25 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Компания является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» Ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

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

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТКС-Управление». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «ТКС-Учет».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 10 февраля 2014 года в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 г. Москвы.

Юридический адрес Компании: 119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.10, стр.2А.

Компания осуществляет свою деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

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

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

В рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфелей закладных у originаторов;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;

1 Введение (продолжение)

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

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании.

Российская Федерация продолжает проявлять некоторые характеристики развивающегося рынка. Эти характеристики включают наличие валюты, которая не является свободно конвертируемой в большинстве стран вне Российской Федерации, ограничительный валютный контроль и относительно высокую инфляцию. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации подвержено различающимся интерпретациями и изменениям, которые могут происходить часто.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового рынка и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику. Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу.

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2015 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РСБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Руководство Компании приняло решение использовать в качестве функциональной валюты Ипотечного агента российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в ходе обычной деятельности. Настоящая отчетность не включает корректировки, которые необходимо было бы произвести в том случае, если бы Компания не могла продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Заявление о соответствии

Финансовая отчетность подготовлена Компанией впервые в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и утвержденной к применению на территории РФ.

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2015 г.

Следующие изменения к действующим стандартам МСФО и новые комментарий, вступили в силу, начиная с 1 января 2015 г.:

Поправки в МСФО (IAS) 19 «Пенсионные программы с установленными выплатами – взносы работников»).

Поправки требуют отражать в учете взносы работников следующим образом:

- добровольные взносы работников учитываются как уменьшение стоимости услуг при выплате взносов;
- взносы работников, предусмотренные условиями программы, отражаются в качестве уменьшения стоимости, только если такие взносы связаны с услугами.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2010-2012 гг.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011-2013 гг.

Вышеуказанные поправки к стандартам и интерпретациям не оказали значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Компанией досрочно

Ряд новых стандартов, поправок и интерпретаций к стандартам, вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2016 г.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 гг. (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

МСФО 14 «Счета отложенных тарифных разниц» (применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСБУ 16 и МСБУ 38 «Разъяснение допустимых методов амортизации»

– запрет организациям использовать метод амортизации на основе выручки в отношении объектов основных средств (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСБУ 27 «Применение метода долевого участия в отдельной

финансовой отчетности» – поправки, позволяющие организациям применять метод долевого участия как один из возможных методов учета инвестиций в дочерние, совместные и зависимые предприятия в отдельной финансовой отчетности (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСБУ 16 и МСБУ 41 «Сельское хозяйство: плодоносящие растения» –

поправки, определяющие плодоносящее растение и вносят требование учитывать биологические активы, соответствующие определению плодоносящих растений, в качестве основных средств в соответствии с МСБУ 16 вместо МСБУ 41 (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСБУ 1 «Представление финансовой отчетности» – требования к раскрытию информации (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСФО 11 «Учет приобретения доли участия в совместных операциях»

– поправки, содержащие разъяснения по учету инвестиций в совместные операции, представляющие собой отдельный бизнес (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСФО 10 и МСБУ 28 «Продажа или взнос активов инвестором в совместное или зависимое предприятие» – при продаже или взносе активов в совместное или зависимое предприятие, а также при потере контроля над дочерним предприятием, когда сохраняется совместный контроль или существенное влияние, прибыль или убыток признаются в зависимости от того, являются ли активы или дочернее предприятие бизнесом, как определено в МСФО 3 (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

МСФО 15 «Выручка по договорам с клиентами» – содержит единое руководство по учету выручки (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2017 г.)

МСФО 9 «Финансовые инструменты» – новые требования по классификации и оценке финансовых активов привели к пересмотру требования по классификации и оценке финансовых обязательств (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 г.)

Компания не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Руководство предполагает, что вышеуказанные поправки к стандартам и интерпретациям не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

3 Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной финансовой отчетности.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости

Компания оценивает такие финансовые инструменты, как торговые и имеющиеся в наличии для продажи, ценные бумаги, производные инструменты, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 21.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплата за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка, на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Компании должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах. Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Компания использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Компания определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Финансовые активы

Первоначальное признание

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39 финансовые активы классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; кредиты и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

активы, имеющиеся в наличии для продажи. При первоначальном отражении в учете финансовых активов Компания присваивает им соответствующую категорию, и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, предусмотренных стандартом.

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Компания берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, классифицируемые в качестве предназначенных для торговли, включаются в категорию «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Финансовые активы классифицируются в качестве предназначенных для торговли, если они приобретены для целей продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они представляют собой эффективные инструменты хеджирования. Доходы и расходы по финансовым активам, предназначенным для торговли, отражаются в составе отчета о совокупном доходе.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются в качестве удерживаемых до погашения в случае, если Компания намерена и способна удерживать их до срока погашения. Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного периода времени, не включаются в данную категорию. Инвестиции, удерживаемые до погашения, впоследствии учитываются по амортизированной стоимости. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при обесценении инвестиций, а также в процессе амортизации.

Кредиты и дебиторская задолженность

Кредиты и дебиторская задолженность – это непроизводные финансовые активы, не обращающиеся на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи. Такие активы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражаются в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

Компания классифицирует ипотечные закладные как кредиты и дебиторскую задолженность.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеназванных категорий. После первоначального отражения в учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, при этом доходы и расходы отражаются в прочем совокупном доходе до момента выбытия или обесценения инвестиции. В этом случае накопленные доходы и расходы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, переклассифицируются в отчет о совокупном доходе. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной ставки процента, отражаются в составе прибыли или убытка.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наилучшим доказательством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки. Если Компания приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки:

- если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Компания признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Компания признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

Обесценение активов

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка»), и случай (или случаи) наступления убытка оказывает влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или Компания заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельства, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, или производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Компания классифицирует свои финансовые обязательства при их первоначальном признании. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости.

В дальнейшем финансовые обязательства Компании отражаются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки.

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета, или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам Компания относит активы, которые могут быть легко обратимы в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости. В состав денежных и приравненных к ним средств входят наличные денежные средства, средства на текущих счетах в банках и краткосрочные депозиты в банках до 90 дней.

Заемные средства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Компания имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя кредиты банков, прочие заемные средства, выпущенные облигации. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

В случае приобретения Компанией своей собственной задолженности, последняя исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в отчете о прибылях и убытках.

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Компания передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- Компания либо (а) передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) не передала, но и не сохранила за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании в этом активе.

Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

Финансовые обязательства

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в отчете о прибылях и убытках.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Резервы

Резервы признаются, если Компания вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

Акционерный капитал

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций.

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

Процентные доходы и расходы и административные расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки.

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющихся в наличии для продажи.

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 72,8827 рублей за 1 доллар США и 79,6972 рублей за 1 евро (31 декабря 2014 г.: 56,2584 рублей за 1 доллар США и 68,3427 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке финансовой

4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Компании руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Компанией сделаны следующие основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

Резерв под обесценение закладных

Компания регулярно проводит анализ ипотечных закладных и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках.

Компания оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам.

5 Первое применение МСФО

Компания впервые подготовила финансовую отчетность в соответствии с МСФО за год, закончившийся 31.12.2015 г. Компания создана 10 февраля 2014 г., поэтому положения МСФО (IFRS) 1 «Применение МСФО впервые» не использовались.

6 Процентные доходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Проценты к получению по закладным	379 722	-
Доходы по банковским процентам	14 895	-
Итого	394 617	-

7 Процентные расходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Проценты начисленные по выпущенным облигациям	284 421	-
Проценты к уплате по кредитам	7 358	45
Итого	291 779	45

8 Прочие доходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Штрафы, пени по закладным	1 804	-
Итого	1 804	-

9 Административные расходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Расходы на услуги расчетного агента	613	-
Расходы на услуги сервисного агента	5 527	-
Расходы по управлению	2 764	752
Расходы на ведение бухгалтерского учета	1 517	371
Расходы на услуги депозитария	1 417	-
Расходы на услуги спец.депозитария	728	-
Расходы на аудит	331	163
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	2 797	634
Расходы на услуги банков	148	26
Расходы на услуги биржи	449	-
Расходы на размещение облигаций	-	-
Прочие административные расходы	9 131	38
Итого	25 422	1 984

10 Налог на прибыль

В соответствии с главой 25 Налогового кодекса РФ доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

11 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	76 317	6	-
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	99 108	-	-
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев	-	-	-
Денежные средства в пути	-	-	-
Итого	175 425	6	-

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Средства с ограниченным правом использования размещены на счете ипотечного покрытия в качестве обеспечения выпущенных облигаций

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2015 года, представлены в Отчете о движении денежных средств

12 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	2015 год	2014 год	2013 год
Долгосрочные ипотечные закладные	2 623 776	-	-
Краткосрочные ипотечные закладные	242 259	-	-
Итого	2 866 035	-	-

Долгосрочные ипотечные закладные

	2015 год	2014 год	2013 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	775 450	-	-
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	1 848 326	-	-
Итого	2 623 776	-	-

Краткосрочные ипотечные закладные

Основная сумма долга

	2015 год	2014 год	2013 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	45 423	-	-
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	71 798	-	-
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	113 452	-	-
Итого	230 673	-	-

Проценты к получению по ипотечным закладным

	2015 год	2014 год	2013 год
Проценты к получению по ипотечным закладным	11 586	-	-
Итого краткосрочных ипотечных закладных	242 259	-	-

Концентрация ипотечных закладных

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2015 г. ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.

12 Ипотечные закладные (продолжение)**Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных**

	2015 год	2014 год	2013 год
Обеспечение по закладным	8 036 625	-	-

Полученные обеспечения по ипотечным закладным не переоценивались.

Обесценение закладных

На отчетную дату было проанализировано наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов, т.е. существует ли объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка») и случай (или случаи) наступления убытка, которые оказывают влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Согласно условиям договоров купли-продажи закладных в случае наступления одного из нижеперечисленных событий:

- заемщик нарушает обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга более чем на 89 дней или более 3-х раз в течение 12-ти месяцев,
 - заемщик признан банкротом,
 - утрачен предмет ипотеки,
 - в течение более 6-ти месяцев отсутствует страхование недвижимого имущества,
- соответствующие Закладные подлежат передаче (обратной продаже) оригинатору.

В Компании налажена система, обеспечивающая своевременное выявление фактов возникновения вышеперечисленных событий. Закладным, в отношении которых был выявлен факт возникновения одного из вышеперечисленных событий, присваивается статус дефолтных и такие закладные передаются оригинатору.

Все ипотечные закладные обеспечены предметом залога, который в свою очередь застрахован.

Если по каким-либо причинам у оригинатора отсутствует возможность выкупить дефолтную закладную, Компания может реализовать закладную третьим лицам, а также реализовать предмет залога в досудебном порядке либо через суд.

Какие-либо признаки, указывающие на то, что оригинатор не сможет выполнить свои обязательства по обратному выкупу закладных у Компании в обозримом будущем, отсутствуют.

На основании вышеизложенного руководство Компании полагает, что закладные, находящиеся в собственности Компании, не имеют признаков обесценения. Резерв обесценения закладных не создается.

12 Ипотечные закладные (продолжение)

Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

По состоянию на 31.12.2015

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	230 673	775 450	1 848 326	2 854 449
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	11 586	-	-	11 586
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	242 259	775 450	1 848 326	2 866 035

По состоянию на 31.12.2014

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	-	-	-	-
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	-	-	-	-
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2013

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	-	-	-	-
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	-	-	-	-
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	-	-	-	-

13 Прочие краткосрочные активы

	2015 год	2014 год	2013 год
Авансы выданные поставщикам	2 827	6	-
Задолженность банка по договорам купли-продажи закладных	9 021	-	-
Прочие активы			
Итого прочих активов	11 848	6	-

14 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

Обязательства класса А исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	2015 год	2014 год	2013 год
Долгосрочные облигации	2 642 690	-	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	230 673	-	-
Проценты к оплате по облигациям	2 102	-	-
Итого	2 875 465	-	-

Движение по облигациям выпущенным

	2015 год	2014 год
Остаток на начало года		
Долгосрочные облигации	-	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	-	-
Итого	-	-

Движение облигаций выпущенных за год

Выпуск облигаций	3 644 975	-
Выплаты по облигациям	(771 612)	-
Итого	2 873 363	-
Остаток на конец года		
Долгосрочные облигации	2 642 690	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	230 673	-
Итого	2 873 363	-

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	2015 год	2014 год
Остаток на начало года	-	-
Начислено за период	284 421	-
Выплачено за период	(282 319)	-
Остаток на конец года	2 102	-

14 Облигации выпущенные (продолжение)

По состоянию на 31.12.2015

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	номинальная стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	28 декабря 2041 года	11%	3 091 852	755	2 335 462	2 102	2 337 564
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	28 декабря 2041 года		545 621	986	537 901	-	537 901
Итого облигации выпущенные					2 873 363	2 102	2 875 465

15 Кредиты банков

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Долгосрочные кредиты	85 803	1 980	-
Проценты по долгосрочным кредитам	64	45	-
Итого	85 867	2 025	-

Движение по кредитам банков

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года		
Долгосрочные кредиты	1 980	-
Итого	1 980	-

Движение кредитов за год

Получено кредитов	87 699	1 980
Погашено кредитов	(3 876)	-
Итого	(83 823)	1 980

Остаток на конец года

Долгосрочные кредиты	85 803	1 980
Итого	85 803	1 980

Движение процентов к оплате по кредитам банков

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года	45	-
Начислено за период	7 358	45
Выплачено за период	(7 339)	-
Остаток на конец года	64	45

16 Прочие краткосрочные обязательства

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Задолженность перед поставщиками услуг и сервисным агентом	283	6	-
Прочая кредиторская задолженность	14 494	-	-
Итого прочих обязательств	14 777	6	-

17 Акционерный капитал

Акционерный капитал Компании составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и состоит из номинальной стоимости акций Компании, приобретенных акционерами. Акционерный капитал Компании разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рубль каждая.

<i>На 31.12.2015</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Союз 1	Обыкновенные именные акции	100	98	9 800
Банк «СОЮЗ» (АО)	Обыкновенные именные акции	100	2	200
Итого			100	10 000

<i>На 31.12.2014</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Союз 1	Обыкновенные именные акции	100	98	9 800
Банк «СОЮЗ» (АО)	Обыкновенные именные акции	100	2	200
Итого			100	10 000

18 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли, приходящейся на владельцев обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода. У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции.

	<i>За год, закончившийся 31.12.2015</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2014</i>
Чистая прибыль от продолжающей деятельности, приходящаяся на акционеров компании	79 219	(2 029)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	98	98
Базовая прибыль на акцию	808	(20)

19 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Основные активы и операции Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

20 Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
ООО «ТКС-Управление»	Россия	Является Управляющей организацией Компании на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 21.03.2014 г.
ООО «ТКС-Учет»	Россия	Является Бухгалтерской организацией Компании на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 21.03.2014 г.
Качалина Татьяна Валентиновна	Россия	Является Генеральным директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 21.03.2014 г. и Бухгалтерской организации на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 21.03.2014 г.
Банк «СОЮЗ» (АО)	Россия	Является Оригинатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Общество

Компания совершает операции со связанными сторонами и имеет остатки на конец отчетного периода по следующим активам и обязательствам:

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Дебиторская задолженность	390	-	-
Кредиторская задолженность	2	6	-

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Административные расходы	11 360	1 326

21 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

Функции единоличного исполнительного органа Компании переданы управляющей организации ООО «ТКС-Управление».

22 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Компании. Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

Основные страновые риски, влияющие на Компанию, это риски Российской Федерации.

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различным формам волнений.
- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- Производственная инфраструктура России (энергетическая система, системы сообщения и связи) находится в неудовлетворительном состоянии и, в течение более десяти последних лет не поддерживалась достаточным финансированием и обслуживанием.
- Правительство активно разрабатывает планы реорганизации систем железных дорог, электроэнергии и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Компании.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.
- Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

Ухудшения ситуации в регионе и в России в целом, которые в ближайшее время могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Компании, Руководством не прогнозируются.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Кредитный риск по зкладным, входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным зкладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по зкладным 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.).

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия

обязательств по каждому договору должна быть не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным зкладными, Компания как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по зкладным.

Кредитный риск

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления кредитным риском заключается в предотвращении потери ликвидных средств, депонированных у таких контрагентов или инвестированных в них. Финансовые активы, которые потенциально подвергают Компанию кредитному риску, состоят, в основном, из зкладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым зкладным и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков зкладных, требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание зкладных Компании.

Компания приобретает зкладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все зкладные обеспечены залогом жилой недвижимости.

Требования к приобретаемым зкладным включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным.

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

Валютный риск

Преимущественно, Компания не подвержена рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют, т.к. операции по основной деятельности, а также текущие расходы выражены, как правило, в российских рублях. Таким образом, колебания курса валют не могут влиять на финансовый результат Компании.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие возможности того, что изменения в процентных ставках окажут влияние на будущие денежные потоки или справедливую стоимость финансовых инструментов.

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля закладных;
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения закладных;
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

Большинство активов и обязательств Компании состоит из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита, и сроком погашения более года после отчетной даты.

Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

Ценовой риск

Ценовой риск — это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2015 Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения - это риск того, что Компания понесет финансовый убыток вследствие того, что его клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств раньше или позже, чем предполагалось, например, ипотечные кредиты с фиксированной ставкой в случае снижения процентных ставок.

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю залладных и величину чистого процентного дохода.

Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

Риск ликвидности

Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Компании достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Компании.

В ходе обычной деятельности Компания убеждается в том, что она имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств. Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

Компания управляет ликвидностью с целью обеспечения доступности к ликвидным активам в любой момент, когда возникает необходимость погашения обязательств, посредством подготовки годовых бюджетов, постоянного мониторинга прогнозных и фактических денежных потоков и сопоставления графиков погашения активов и обязательств.

23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

Компания использует следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Уровень 1: котировки (нескорректированные) на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- Уровень 2: модели оценки, для которых все исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств
(продолжение)

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	175 425	175 425
Закладные	-	-	2 866 035	2 866 035
Итого активы на 31.12.2015	-	-	3 041 460	3 041 460
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	-	-	2 875 465	2 875 465
Итого обязательства на 31.12.2015	-	-	2 875 465	2 875 465
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	6	6
Закладные	-	-	-	-
Итого активы на 31.12.2014	-	-	6	6
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	-	-	-	-
Итого обязательства на 31.12.2014	-	-	-	-

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Компании, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

31 декабря 2015 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	175 425	175 425	-
Закладные	2 866 035	2 866 035	-
Итого активы на 31.12.2015	3 041 460	3 041 460	-

Финансовые обязательства:

Облигации выпущенные	2 875 465	2 875 465	-
Кредиты полученные	85 867	85 867	-
Итого обязательства на 31.12.2015	2 961 332	2 961 332	-

31 декабря 2014 года**балансовая
стоимость****справедливая
стоимость****непризнанный
доход/(расход)****Финансовые активы:**

Денежные средства и их эквиваленты	6	6	-
Закладные	-	-	-
Итого активы на 31.12.2014	6	6	-

Финансовые обязательства:

Облигации выпущенные	-	-	-
Кредиты полученные	2 025	2 025	-
Итого обязательства на 31.12.2014	2 025	2 025	-

24 Условные обязательства**Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства**

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, а также из резерва денежных средств на общую сумму 5 492 678 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2015 г.

На 31 декабря 2015 года Компания не имеет обязательств по договорам поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации руководства Компании данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2015 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

Компания владеет страховыми полисами в отношении своих активов во всех случаях, подлежащих обязательному страхованию.

Компания подвержена политическим, законодательным, налоговым и регулирующим изменениям и рискам, которые не покрываются страхованием.

Судебные разбирательства

Руководство не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Компании.

25 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2016 года по 27 апреля 2016 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2015 года, не начислялись и не выплачивались.

У Общества отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.