

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности  
Закрытого акционерного  
общества «Ипотечный Агент  
Пульсар-1»

за 2016 год

**ООО «Интерком-Аудит БКР»**

---

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

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

### **Аудируемое лицо:**

<b>Полное наименование:</b>	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»
<b>Сокращенное наименование:</b>	ЗАО «ИА Пульсар-1»
<b>Наименование на иностранном языке:</b>	Closed Joint Stock Company «Mortgage Agent Pulsar-1» (CJSC «MA Pulsar-1»)
<b>Место нахождения:</b>	Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А
<b>Государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1147746437321

### **Аудиторская организация:**

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

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

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

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

### **Ответственность аудитора**

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

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

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

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



## Мнение

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

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

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

Коротких Е.В.



02.03.2017



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

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

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

Коды		
0710001		
31	12	2016
29404741		
7704862330		
64.99		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п.3.1	Финансовые вложения	1170	1 238 884	1 605 591	1 661 931
п.3.1	Закладные	1171	1 238 884	1 605 591	1 661 931
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 238 884	1 605 591	1 661 931
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п.3.2	Дебиторская задолженность	1230	11 273	14 790	10 378
п.3.3	Финансовые вложения	1240	63 876	66 694	72 721
п.3.3	Закладные	1241	63 876	66 694	72 721
п.3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	86 507	99 383	25 461
п.3.4	Расчетные счета	1251	86 507	99 383	25 461
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	161 656	180 867	108 560
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 400 540	1 786 458	1 770 491





Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
п.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	-	-	-
п.3.6	Резервный капитал	1360	1	-	-
п.3.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	61 211	72 645	(25 477)
	Итого по разделу III	1300	61 222	72 655	(25 467)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.3.8	Заемные средства	1410	1 334 995	1 708 240	388 596
п.3.8	Долгосрочные кредиты	1411	4 181	-	388 596
п.3.8	Облигационные займы (ОД)	1412	1 330 814	1 708 240	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 334 995	1 708 240	388 596
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.3.9	Заемные средства	1510	1 592	2 130	1 405 953
	Краткосрочные займы	1511	-	-	1 400 757
п.3.9	Проценты по краткосрочным займам	1512	8	-	5 196
п.3.9	Облигационные займы (НКД)	1513	1 584	2 130	-
п.3.10	Кредиторская задолженность	1520	1 421	1 827	1 409
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.3.11	Оценочные обязательства	1540	1 310	1 606	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 323	5 563	1 407 362
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 400 540	1 786 458	1 770 491

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



Каналина Татьяна  
Валентиновна  
(подпись) (расшифровка подписи)

02 марта 2017 г.





**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный Агент Пульсар-1"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН

Коды		
0710002		
31	12	2016
29404741		
7704862330		
64.99		
12267	16	
384		

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2016 г.	За январь - декабрь 2015 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	-	-
п.3.12	Проценты к получению	2320	224 708	285 896
п.3.12	проценты к получению (по закладным)	23201	216 054	280 839
п.3.12	проценты к получению (банковские)	23202	8 654	5 057
п.3.13	Проценты к уплате	2330	(211 894)	(246 288)
п.3.14	Прочие доходы	2340	378 694	635 917
п.3.14	доходы, связанные с реализацией закладных	23401	233 091	322 182
п.3.14	прочие доходы	23402	145 603	313 735
п.3.15	Прочие расходы	2350	(402 941)	(577 403)
п.3.15	расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(233 091)	(322 182)
п.3.15	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	23502	(3 382)	(2 814)
п.3.15	расходы на услуги по обслуживанию закладных	23503	(14 861)	(19 229)
п.3.15	прочие расходы	23504	(151 607)	(233 178)
п.3.16	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(11 433)	98 122
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
п.3.17	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 287)	19 624
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
п.3.16	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 433)	98 122

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2016 г.	За январь - декабрь 2015 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
п.3.18	Совокупный финансовый результат периода	2500	(11 433)	98 122
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(114)	981
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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



Качалина Татьяна  
Валентиновна

(подпись)

(расшифровка подписи)

02 марта 2017 г.





# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2016 г

Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный Агент Пульсар - 1"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	по ОКПО	29404741		
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД	64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / Частная	по ОКФС	16		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

## 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 2014 г.	3100	10	-	-	-	(25 477)	(25 467)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	98 122	98 122
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3217	-	-	-	-	-	-

АУДИТОРСКИХ  
ЗАКЛЮЧЕНИЙ

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	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	10	-	-	-	72 645	X
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	72 655
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
взнос в уставный капитал	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(11 433)	(11 433)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(11 433)	(11 433)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	10	-	-	1	(1)	X
					1	61 211	61 222



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3411	-	-	-	-
исправлением	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3412	-	-	-	-
исправлением	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	61 222	72 655	(25 467)





**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2016 г**

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный Агент Пульсар-1"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Частная  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2016
29404741		
7704862330		
64.99		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г	За Январь - Декабрь 2015 г
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	14 781	5 318
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	8 654	5 057
прочие поступления	4119	6 127	261
Платежи - всего	4120	(246 528)	(307 410)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(27 655)	(52 168)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(214 037)	(249 354)
госпошлина	4124	(140)	(435)
прочие платежи	4129	(4 696)	(5 453)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(231 747)	(302 092)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	592 116	798 631
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других организациях	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	233 091	318 499
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	212 279	272 143
прочие поступления	4219	146 746	207 989
Платежи - всего	4220	-	(455 946)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций (долей участия) в других организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(455 946)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
процентов по прочим долговым обязательствам	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	592 116	342 685



Для аудиторских  
заключений



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г	За Январь - Декабрь 2015 г
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 181	2 607 328
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 181	469 928
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	2 137 400
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(377 426)	(2 573 999)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(377 426)	(2 573 999)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(373 245)	33 329
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(12 876)	73 922
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	99 383	25 461
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	86 507	99 383
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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



Качалина Татьяна  
Валентиновна

02 марта 2017 г.





# **ПОЯСНЕНИЯ**

## **к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2016г.**

### **1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 по г. Москве 18.04.2014 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746437321, код ОКПО 29404741. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704862330/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, 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 11.04.2014 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «ТКС-Управление» (договор ЕИО б/н от 04.06.2014г.) в лице Генерального директора Качалиной Татьяны Валентиновны.

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 11.04.2014 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ТКС-Учет» (договор о бухгалтерском и налоговом обслуживании б/н от 04.06.2014г.) в лице директора Качалиной Татьяны Валентиновны.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Казанцева Юлия Леонидовна, действующий на основании Протокола Учредительного собрания Общества №1 от 11 апреля 2014 г.

Решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями ЗАО «ИА Пульсар-1», от «12» апреля 2016 года № 01/01/2016/МА Р-1 ООО «Интерком-Аудит БКР» утверждено в качестве аудитора Эмитента на 2016 год.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-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. Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-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 Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-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 у Банк «ЖилФинанс» (АО);
- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием (один выпуск);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента - Банк «ЖилФинанс» (АО)
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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



Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав финансовых вложений и принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

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

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

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

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

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

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

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

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

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



Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008.

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

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

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

**1) Резервы предстоящих расходов и платежей**

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

**2) Резерв под обесценение финансовых вложений**

Общий объем портфеля закладных Общества составляет 754 штуки по состоянию на 31 декабря 2016 года.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

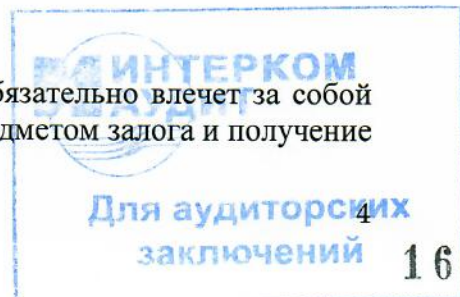
Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

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

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение





убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2016 г.

### **3) Резерв по сомнительным долгам**

Согласно п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2016 г.

## **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

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

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

### Раздел I. Внеоборотные активы

3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена стоимость залковых в размере 1 238 884 тыс. руб., которые были приобретены у Банка «ЖилФинанс» (АО).

### Раздел II. Оборотные активы





3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 11 273 тыс. руб., которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2015 г.	Поступило	Выбыло	На 31.12.2016 г.
АО «АИЖК»	579	8 172	8 247	504
ЗАО «Интерфакс»	1	11	4	8
НКО АО НРД	524	614	632	506
ООО «ТКС-Управление»	124	1 493	1 493	124
ООО "Интерком-Аудит БКР"	-	135	-	135
ООО «ТКС-Учет»	135	1 622	1 622	135
Расчеты по процентам	13 427	216 054	219 620	9 861
<b>Итого</b>	<b>14 790</b>	<b>228 101</b>	<b>231 618</b>	<b>11 273</b>

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма 63 876 тыс. руб., которая включает в себя плановые платежи по основному долгу заемщиков в 2017 г., что подтверждено официальным письмом сервисного агента.

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

(тыс. руб.)

Остаток финансовых вложений на 31.12.2015 г.	Поступило финансовых вложений за 2016 г.	Выбыло финансовых вложений за 2016 г.	Остаток финансовых вложений на 31.12.2016 г.
1 672 284	-	369 524	1 302 760

В остаток суммы 1 302 760 тыс. руб. входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2017 год на основании предоставленной информации Сервисного агента Банк ЖилФинанс (АО) в виде официального письма за период с января 2017 по декабрь 2017 года, данная сумма в размере 63 876 тыс. руб. отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

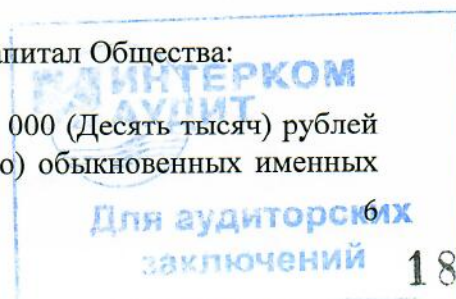
3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма 86 507 тыс. руб.:

- на расчетном счете (счет сбора платежей) № 40701810300000103286 в АО «БАНК ЖИЛФИНАНС» в размере 87 тыс. руб.
- на расчетном счете (расчетный счет) № 40701810900220122691 в АО «МСП Банк» в размере 36 038 тыс. руб.
- на расчетном счете (счет ипотечного покрытия) 40701810600220122690 в АО «МСП Банк» в размере 50 382 тыс. руб.

### Раздел III. Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества:

- по состоянию на 31 декабря 2015 г., который составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных





бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1», принадлежит 99 (девяносто девять) обыкновенных акций, Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I, принадлежит 1 (одна) обыкновенная акция. Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 100 (Сто).

- по состоянию на 31 декабря 2016 г., который составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1», принадлежит 100 (сто) обыкновенных акций. Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 100 (Сто).

3.6. По строке **1360** «Резервный капитал» отражен Резервный капитал общества, который составляет 1 тыс. рублей.

3.7. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 61 211 тыс. руб.

#### Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

3.8. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма 1 334 995 тыс. руб., которая включает сумму

- Основного долга по облигациям в размере 1 330 814 тыс. руб.;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2016 г., руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс А	1 759 974	606,73	1 067 829	25.04.2045
Класс Б	262 985	1 000,00	262 985	25.04.2045

- Долгосрочного кредита в соответствии с Кредитным договором №КД №0000-UKNB-0041/16 от 23.12.16 года в размере 4 181 тыс. руб., процентная ставка 9 % годовых, Заёмщик должен осуществить возврат суммы кредита в полном объеме не позднее 26.08.2040 г.

#### Раздел V. Краткосрочные Обязательства

3.9. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 1 592 тыс. руб., в которую входят:

Вид	На 31.12.2015 г.	На 31.12.2016 г.
Проценты по облигационным займам	2 130	1 584
Проценты по кредитам	-	8





3.10. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2016 года отражена сумма в размере 1 421 тыс. руб., которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2015 г.	Поступило	Выбыло	На 31.12.2016 г.
АО «АИЖК»	17	8 423	8 427	13
АО «ДК Регион»	89	926	945	70
ООО «ТКС-Управление»	8	1 914	1 918	4
АО «Банк ЖилФинанс»	1 713	17 537	17 919	1 331
ООО «ТКС-Учет»	-	2 063	2 060	3
<b>Итого</b>	<b>1 827</b>	<b>30 863</b>	<b>31 269</b>	<b>1 421</b>

3.11. По строке **1540** «Оценочные обязательства» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 1 310 тыс. руб., которая состоит из суммы процентов по облигациям Класа Б, которые вероятно будут начислены за период 26.12.2016 г. – 31.12.2016 г. Ожидаемый срок исполнения 25 января 2017 г.

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

3.12. По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма доходов в размере 224 708 тыс. руб., которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в размере 216 054 тыс. руб. и процентов начисленных банком в размере 8 654 тыс. руб.

3.13. По строке **2330** «Проценты к уплате» показана сумма расходов в размере 211 894 тыс. руб., возникшая в результате начисления процентов по облигационным займам в размере 211 886 тыс. руб., займам и кредитам в размере 8 тыс. руб. за 2016 год.

3.14. По строке **2340** «Прочие доходы» отражены суммы доходов в размере 378 694 тыс. руб., которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2016 году в размере 233 091 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 145 603 тыс. руб., которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. руб.
Начисленные пени (неустойки) к уплате	2 971
Возмещение расходов	643
Страховая премия по договорам страхования	5 485
Курсовые разницы	71
Обратный выкуп	136 433

3.15. По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов в размере (402 941) тыс. руб., которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2016 году в размере (233 091) тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере (3 382) тыс. руб., из них:

в том числе:	Сумма, тыс. руб.
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 632
Расходы на услуги по управлению	1 750

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 14 861 тыс. руб., которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги Банка «ЖилФинанс» (АО) по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 151 607 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:



Наименование вида расходов	Сумма, тыс. руб.
НДС услуги	4 609
Расходы на информационные услуги	8
Расходы на обслуживание в спец. депозитарии	926
Расходы на услуги банков	30
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	2
Расходы на услуги по передаче отчетности	12
Расходы на услуги по ведению реестра	31
Расходы на оплату госпошлины	140
Обратный выкуп	136 433
Расходы по обслуживанию закладных (резерв)	149
Расходы на услуги биржи	61
Расходы на услуги по предоставлению поручительства	6 122
Расходы на услуги РА	960
Расходы на услуги хостинга	1
Расходы на услуги эмиссионного счета	538
Расходы на услуги аудитора	275
Расходы будущих периодов	1 310

3.16. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2016 г. показан непокрытый убыток в сумме 11 433 тыс. руб. 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**.

3.17. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)» по состоянию на 31 декабря 2016 г. в связи с тем, что получен убыток, который не облагается налогом, образуется условный доход и постоянное налоговое обязательство в сумме 2 287 тыс. руб.

3.18. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2016 г. показан непокрытый убыток в сумме 11 433 тыс. руб.

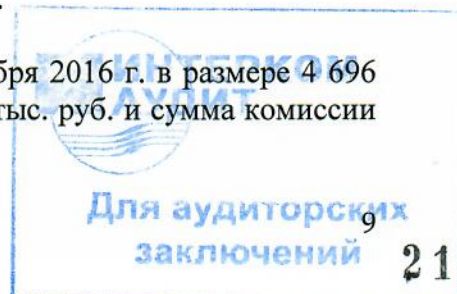
#### 4. ПБУ 18/02

Общество получило в 2016 г. убыток по данным бухгалтерского учета в размере 11 433 тыс. руб., в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянное налоговое обязательство в размере 2 287 тыс. руб., условный доход в размере 2 287 тыс. руб.

#### 5. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

По строке **4119** «Прочие поступления» по состоянию на 31 декабря 2016 г. в размере 6 127 тыс. руб. включают в себя возврат поступлений по договорам страхования в размере 5 484 тыс. руб. и возмещение расходов в размере 643 тыс. руб.

По строке **4129** «Прочие платежи» по состоянию на 31 декабря 2016 г. в размере 4 696 тыс. руб. отражена сумма оплаченного НДС в размере 4 666 тыс. руб. и сумма комиссии банка в размере 30 тыс. руб.





По строке **4219** «Прочие поступления» в размере 146 746 тыс. руб. отражены поступления по штрафам и пени в размере 2 971 тыс. руб., поступления по обратному выкупу в размере 143 775 тыс. руб.

## 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.
ООО «ТКС-Управление»	4
ООО «ТКС-Учет»	3
<b>Итого:</b>	<b>7</b>

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

Дебиторской задолженности со связанными сторонами нет.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2016 год составила 3 382 тыс. руб. Данные услуги отражены по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1», которому принадлежит 100 % уставного капитала Общества.

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	Стоимость услуг за 2016 год (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2016 г. (тыс. руб.)	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	1 632	4	1	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 750	3	1	-	-

Сроки завершения расчетов с ООО «ТКС-Управление» (согласно договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 04.06.2014 г.) и с ООО «ТКС-Учет» (согласно договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 04.06.2014 г.) до даты ликвидации Общества после исполнения обязательств по Облигациям всех выпусков и в иных случаях, предусмотренных Договорами.



С остальными связанными сторонами операции в 2016 году Общество не осуществляло.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ.**

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2016г. размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 2 788 306 тыс. руб.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2016 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 3 626 564 тыс. руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога по состоянию на 31.12.2016 г. не изменилась.

## **9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.**

Собранием уполномоченного органа Эмитента от 27.01.2017 г. принято решение об утверждении решения о выпуске ценных бумаг: неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением Класса М.

## **10. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ.**

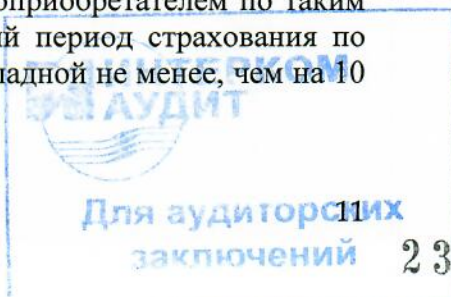
Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества.

*Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.*

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

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

*Финансовые и рыночные риски.*





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

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

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

Подпись:

Ф.И.О.: Качалина Т.В.

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

М.П.:

Дата: «02» марта 2017 г.

Подпись:





## Список связанных сторон

### Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерног о общества, %	Доля принадлежащ их связанной стороне обыкновенны х акций акционерного общества, %
1	2	4	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	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.	100%	100%
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
5.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис-Управление»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
6.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис-Учет»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
7.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент БЖФ-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
8.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВИЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
10.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
11.	Акционерное общество "Ипотечный агент «ВТБ 2014"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет





12.	Качалина Татьяна Валентиновна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
13.	Лебедева Надежда Леонидовна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
14.	Николета Гарофита Ангонас	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
15.	Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Эктив Энерго Финанс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
17.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
18.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
19.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
20.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
21.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
24.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
25.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
26.	Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет





27.	Штихтинг АкБарс II (Stichting AkBars II)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
28.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
29.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
30.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АкБарс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
31.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
32.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
33.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
34.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
35.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
36.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
37.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Учет»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Управление»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
40.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
41.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

ИНТЕРКОМ  
АУДИТ

Для аудиторских  
заключений 27







70.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-2» (ОГРН 1167746771873 от 16.08.2016)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
71.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1» (ОГРН 1167746771169 от 16.08.2016)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
72.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2 (прежнее наименование ООО «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1») (ОГРН 1167746625254 от 04.07.2016)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
73.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Возрождение» (ОГРН 1167746770179 от 16.08.2016)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
74.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1» (ОГРН 1167700063442 от 30.08.2016)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
75.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов (ОГРН 1167700064400 от 12.09.2016)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
76.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Возрождение» (ОГРН 1167746831779 от 06.09.2016г.)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
77.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1» (ОГРН 1167746831636 от 06.09.2016г.)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
78.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3» (ОГРН 1167746831713 от 06.09.2016г.)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

