

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЗАО «ИА Санрайз-1»
за 2014 год

ООО «Интерком-Аудит БКР»

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

Аудиторское заключение

Акционерам ЗАО «ИА Санрайз-1», Генеральному директору
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС», иным пользователям

Аудируемое лицо:

Полное наименование:	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-1»
Сокращенное наименование:	ЗАО «ИА Санрайз-1»
Наименование на иностранном языке:	Closed Joint-Stock Company «Mortgage agent Sunrise-1» (CJSC «MA Sunrise-1»)
Место нахождения:	Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1137746565813

Аудитор:

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)
Место нахождения:	125040, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2, корпус 13
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1067746150251
Саморегулируемая организация аудиторов:	СРО НП «Институт профессиональных аудиторов»
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ):	10602010620

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «ИА Санрайз-1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2014 года, отчета о финансовых результатах за 2014 год и приложений за 2014 год, состоящих из отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности 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 бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в 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 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

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

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «ИА Санрайз-1» по состоянию на 31 декабря 2014 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Начальник отдела инвестиционного аудита
Департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций
ООО «Интерком-Аудит БКР»
(квалификационный аттестат № 02-000124
от 28.08.2012, срок действия не ограничен)



Карякина О.В.

16.03.2015

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

Организация Закрытое акционерное общество "ИА Санрайз-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

финансовое посредничество

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное собственность иностранных
общество / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

125171, Москва г., Ленинградское ш., дом № 16А, строение 1

	Коды		
Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
по ОКПО	17752247		
ИНН	7743893702		
по ОКВЭД	65.23		
по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
	384		
по ОКЕИ			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	925 436	-	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	925 436	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	925 436	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 956	1 002	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	603	1 002	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	7 353	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	38 855	-	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	38 855	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	69 000	757	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	68 935	757	-
	Переводы в пути	12502	65	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	115 811	1 759	-
	БАЛАНС	1600	1 041 247	1 759	-



5

**Для аудиторских
заключений**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	54 256	(11 335)	-
	Итого по разделу III	1300	54 266	(11 325)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	946 341	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные часть ОД по облигациям	14101	946 341	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	946 341	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	39 524	10 828	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным облигациям	15101	669	-	-
	Краткосрочная часть ОД по облигациям	15102	38 855	-	-
	Краткосрочные кредиты	15103	-	10 478	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15104	-	350	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 116	2 256	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 116	1 529	-
	Расчеты с разными кредиторами и дебиторами	15202	-	727	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	40 640	13 084	-
	БАЛАНС	1700	1 041 247	1 759	-

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на
основании Договора передачи полномочий единоличного
исполнительного органа от 22.07.2013г.

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

16 марта 2015 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2014 г.

Организация Закрытое акционерное общество "ИА Санрайз-1"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности финансовое посредничество
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / иностранные юридические лица
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2014
17752247		
7743893702		
65.23		
67	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 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	-	-
	Проценты к получению	2320	84 286	731
	Проценты к уплате	2330	(57 539)	(1 077)
	Прочие доходы	2340	253 030	100 344
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией закладных	23401	184 397	100 344
	Прочие внереализационные доходы	23402	68 633	-
	Прочие расходы	2350	(214 186)	(111 333)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(184 397)	(100 344)
	Прочие внереализационные расходы	23502	(29 789)	(10 989)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	65 591	(11 335)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	13 118	(2)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	65 591	(11 335)



**Для аудиторских
заключений**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	65 591	(11 335)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	656	1 133
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2013г.

(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

16 марта 2015 г.



8

Для аудиторских
заключений

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2014 г.

Коды		
0710003		
31	12	2014
17752247		
7743893702		
65.23		
67	23	384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "ИА Санрайз-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности финансовое посредничество
Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество **собственность иностранных лиц**
общество / **юридических лиц**

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2013 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
организация юридического лица	3216	10	-	-	-	-	10

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

для 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	-	-	-	-	(11 335)	(11 335)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(11 335)	(11 335)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3200	10	-	-	-	(11 335)	(11 325)
За 2014 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	65 591	65 591
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	65 591	65 591
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3300	10	-	-	-	54 256	54 266

заключений

10

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	Изменения капитала за 2013 г.		На 31 декабря 2013 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Чистые активы	3600	54 266	(11 325)	-



Руководитель - Генеральный директор ООО
"ТМФ РУС" на основании Договора передачи
полномочий единоличного исполнительного
органа от 22.07.2013г.

16 марта 2015 г.

12

(Handwritten signature)

(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2014 г.

Организация Закрытое акционерное общество "ИА Санрайз-1"
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности финансовое посредничество

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / лиц
общество / лиц
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2014
17752247		
7743893702		
65.23		
67		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 289	-
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	2 289	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(87 403)	(10 462)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(29 008)	(2 185)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расходы на организацию сделки секьюритизации	4125	-	(8 267)
расчеты с бюджетом	4126	(562)	-
погашение процентов по кредитам, выплата купонного дохода	4127	(57 665)	-
прочие платежи	4129	(168)	(10)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(85 114)	(10 462)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	257 386	2 830
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	175 140	2 657
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	81 462	172
	4215	-	-
прочие поступления	4219	784	1
Платежи - всего	4220	(1 146 976)	(2 099)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 146 976)	(2 099)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(889 590)	731

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

**Для аудиторских
заключений**

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 285 826	10 488
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	10 478
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	1 285 826	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(242 944)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(232 466)	-
погашение кредитных средств	4324	(10 478)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 042 882	10 488
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	68 178	757
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	757	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	68 935	757
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2013г.



Головенко
(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

16 марта 2015 г.



14

Для аудиторских
заключений

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2014 год.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент Санрайз-1" (в дальнейшем именуемое также как Общество) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 02.07.2013 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1137746565813., код ОКПО 17752247. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743893702/774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16, стр. А, 8 этаж.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03 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.
Единоличным исполнительным органом Общества является ООО "ТМФ РУС".

В соответствии с Федеральным Законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "РМА Сервис".

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-1» является 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.

ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, 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 Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у ЗАО «БЖФ»;
- 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;
- 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.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения, 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 при приобретении финансовых вложений 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 и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость, равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщику.



При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств расходы по полученным кредитам или займам признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

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

Доход от выбытия закладных признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно. Эмиссия выпуска 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 осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - 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.

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

По состоянию на 31 декабря 2014 на балансе Общества отсутствуют закладные и соответственно закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

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 (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв 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 соответствующими гарантиями.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, 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 2014г.

4. Порядок бухгалтерского учета закладных

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

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.

Таким образом, при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2013г. суммы поступлений от частичного планового и досрочного погашения задолженности по закладным были отражены Обществом в качестве доходов, связанных с реализацией закладных, с одновременным уменьшением соответствующей первоначальной стоимости погашаемых закладных и отражением расходов, связанных с реализацией закладных.

3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ



ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-1» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и состоит из номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций.

- 99 штук обыкновенных именных акций (номинальной стоимостью 100 рублей каждая, принадлежащих Учредителю Штихтинг Просперити-1 (Stichting Prosperity-1) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 57923809),

- 1 штука привилегированных акций (номинальной стоимостью 100 рублей каждая), принадлежащих Учредителю Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования», обществу, учрежденному в соответствии с законодательством РФ (регистрационный номер 1027739098639).

Все акции полностью оплачены в денежной форме

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Активы баланса

По строке **1170 «Финансовые вложения»** отражена стоимость залладных в размере 925 436 тыс. рублей, которые были приобретены у ЗАО «БЖФ». Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) залладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения) сроком погашения более 12 месяцев.

Плановые платежи по финансовым вложениям на 2015г. составляет 38 855 тыс. рублей. Данные предоставлены Сервисным агентом (ЗАО «БЖФ»), в т.ч. официальное письмо (отражено в краткосрочных финансовых вложениях, по строке 12401).

По строке **1230 «Дебиторская задолженность»** по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 7 956 тыс. рублей, в том числе:

- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2014 г. в размере 7 353 тыс. рублей. Данная сумма состоит из начисленной задолженности заемщиков по плановым платежам, согласно данных отчета Сервисного Агента (ЗАО «БЖФ»), в т.ч.

Сумма неоплаченных процентов по залладным	7 353
Итого:	7 353

- Авансы выданные поставщикам в размере 603 тыс. рублей.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АИЖК ОАО	19 260
Интернет решения	72



НКО ЗАО НРД	270
ЗАО Интерфакс	1
Итого:	603

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость закладных в размере 38 855 тыс. рублей, которые были приобретены у ЗАО «БЖФ», срок погашения которых менее 12 месяцев.

Плановые платежи по основному долгу по финансовым вложениям на 2015 г. составляет 38 855 тыс. рублей. Данные предоставлены Сервисным агентом (ЗАО «БЖФ»), в т.ч. официальное письмо.

По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 69 000 тыс. рублей, в том числе:

- остаток на расчетных счетах денежных средств в размере 68 935 тыс. рублей.

в том числе:	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014
Расчетные счета в т.ч.	68 935
<i>ипотечный</i>	31 410
<i>расчетный</i>	35 533
<i>счет сбора платежей</i>	1 993

- остаток денежных средств в пути, списанные со счета Общества и не зачисленные на другой счет в размере 65 тыс. рублей.

Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-1» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и составляется из номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций.

- 99 штук обыкновенных именных акций (номинальной стоимостью 100 рублей каждая, принадлежащих Учредителю Штихтинг Просперити-1 (Stichting Prosperity-1) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 57923809),

- 1 штука привилегированных акций (номинальной стоимостью 100 рублей каждая), принадлежащих Учредителю Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования», обществу, учрежденному в соответствии с законодательством РФ (регистрационный номер 1027739098639).

Все акции полностью оплачены в денежной форме

По состоянию на 31.12.2014 г. по данным бухгалтерского учета непокрытый убыток Общества отражен по строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 54 256 тыс. рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» отражены:

- сумма долга по реализованным облигациям в сумме 946 341 тыс. рублей, в том числе:



Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс.руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	1 035 391	775,05	802 480	28 июля 2044
Облигации класса Б	60 905	1 000,00	60 905	28 июля 2044

Из Общей стоимости облигаций класса «А», «Б» (863 385 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2015 году (38 855 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Краткосрочная часть ОД по облигациям» Таким образом, долгосрочной частью облигаций классов «А», «Б», к отражению в сумме по строке 1410 будет сумма 946 341 тыс. рублей, в том числе полностью сумма общей стоимости облигаций по классу «В» (см. таблицу):

Облигации класса В	121 811	1 000,00	121 811	28 июля 2044
--------------------	---------	----------	---------	--------------

Основание для расчета является Эмиссионная документация Общества (Проспект ценных бумаг, Решения о выпуске ценных бумаг).

По строке **1510** «Заемные средства» отражена сумма 39 524 тыс. рублей, в том числе:

- начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 669 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде, в том числе:

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	9,25	611	28 января 2015
Класса Б	11,50	57	28 января 2015
Класса В	-	-	28 января 2015

- расчетной суммы части стоимости облигаций классов «А», «Б» подлежащей погашению в следующем 2015 году 38 855 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 1 116 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг в размере 1 116 тыс. рублей, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.
АИЖК ОАО	25
ООО "ТМФ РУС"	20
ЗАО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	987
ЗАО "ВТБ Капитал"	15
ЗАО "ДК РЕГИОН"	54
ЗАО "ФБ ММВБ"	15

Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию за 2014 г. отражена сумма доходов 84 286 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления начисленного процентного дохода в



составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным.

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Проценты к получению	84 286

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражены суммы расходов, в размере 57 539 тыс. рублей:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Начисленные расходы по купонам к выплате	56 000
Проценты к уплате по кредиту	1 539

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены сумма доходов, в размере 253 030 тыс. рублей:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	184 397
Прочие внереализационные доходы	68 633

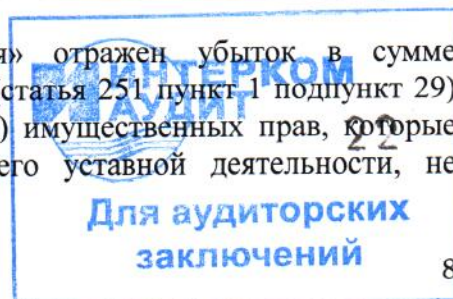
По строке 2350 «Прочие расходы» отражены суммы расходов, в размере 214 186 тыс. рублей:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Расходы, понесенные в результате полного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	184 397
Бухгалтерские услуги	330
Информационные услуги	84
Расходы на организацию сделки секьюритизации	2 289
Услуги управляющей организации	967
Расходы на услуги банков	103
Услуги организатора сделки	6 372
Агентские услуги	536
Госпошлина	562
Расходы на услуги Маркет-мейкера	59
Услуги Андеррайтера	100
Услуги аудитора	313
Услуги Биржи	514
Услуги по ведению реестра закладных	9
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	417
Услуги поручительства	1 164
Услуги Расчетного агента	572
Услуги Резервного Сервисного агента	164
Услуги Сервисного агента	6 520
Услуги Спец. Депозитария	358
Юридические услуги	7 855

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за 2014 г.

Строка 2300 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	65 591

По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражен убыток в сумме 65 591 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, 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**.

В соответствии с п.25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает в бухгалтерской отчетности следующие показатели:

- Условный расход по налогу на прибыль за 2014 год составляют 13 118 тыс. рублей,
- Постоянные налоговые обязательства за 2014 год составляют 13 118 тыс. рублей.

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. По состоянию на 31.12.2014 г. полученные обеспечения составляют 2 300 183 тыс. руб. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2014г. не менялась, что подтверждено официальным письмом со стороны Сервисного агента (ЗАО «БЖФ»).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ, ВЫДАННЫХ ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Обеспечения, полученные при выпуске облигаций, подлежат учету за балансом. Облигации, выпущенные под поручительство АИЖК (ОАО) в размере 2 874 726 009,61 рублей. Запись по за балансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями, прописанными Эмиссионной документацией Общества. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. В результате погашения номинальной стоимости облигаций классов А и Б размер поручительства по итогам финансового 2014 года уменьшается в размере погашенной части номинальной стоимости облигаций, в том числе 232 911 205,45 рублей. По состоянию на 31.12.2014 г. полученные обеспечения составляют 2 641 814 804,16 рублей.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Общества на 31 декабря 2014г. года составляет 2 250 623 тыс. рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете Ипотечного покрытия в размере 28 024 тыс. рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 2 222 599 тыс. рублей.

Данные приведены на основании справки о размере ипотечного покрытия № IP-150112/74 от 12.01.2015г., предоставленной Специализированным депозитарием (Депозитарная компания «Регион»).

ИНТЕРКОМ 23
АУДИТ
Для аудиторских
заключений 9

8. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 22 июля 2013 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за 2014 г., составила 967 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 22 июля 2013 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, и является аффилированным лицом в соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за 2014 год, составила 330 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 1% Уставного капитала.

ЗАО «Банк Жилищного финансирования» является специализированной банковской организацией по оказанию банковских услуг, а также по предоставлению кредитных средств. По итогам 2014 года были заключены следующие договора № б/н от 19.05.2014г. на оказание услуг по обслуживанию закладных, №1 от 01.03.2014г. по предоставлению услуг агента и обслуживанию расчетных счетов открытых в Банке на основании Договора б/н от 30 июня 2013г.

Оказанные услуги ЗАО «БЖФ» в рамках договора банковского обслуживания за 2014г., составляет 103 тыс. рублей. Данные расходы отражены по строке 2350 Отчета о финансовых результатах «Прочие расходы».

Оказанные услуги ЗАО «БЖФ» в рамках договора об оказании услуг по обслуживанию закладных за 2014г., составляет 6 502 тыс. рублей. Данные расходы отражены по строке 2350 Отчета о финансовых результатах «Прочие расходы».

По состоянию на 31 декабря 2014г. числится задолженность Общества перед Сервисным агентом (ЗАО «БЖФ»). Задолженность отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» в размере 987 тыс. рублей.

Штихтинг Просперити-1 (Stichting Prosperity-1) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 99% Уставного капитала. По итогам 2014 года операции между Обществом и Штихтинг Инкрис-1 не осуществлялись.

9. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль на 2014 год составляет 60 591 тыс. рублей. Базовая прибыль на акцию составляет 656 тыс. рублей на акцию.



Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости. В связи с этим показатель разводненной прибыли на акцию не приводится.

10. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ 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 потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным Ипотечной ипотекой обязательствам, удостоверенным Закладными, входящими в состав Ипотечного покрытия Облигаций класса «А», «Б». Неисполнение обязательств (дефолт) по Закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы заемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции, рост безработицы и др.). Текущие данные по просрочкам платежей по Закладным.

Возможное снижение реальных доходов населения может оказать влияние на платежеспособность заемщиков, а именно, на способности выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам). Тем не менее, в настоящий момент Эмитент оценивает этот риск как маловероятный.

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.

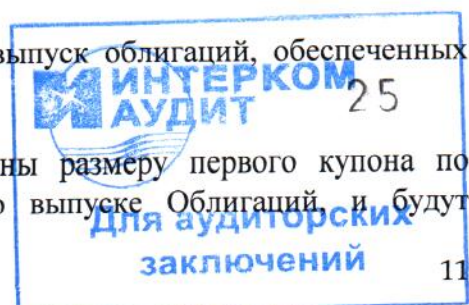
Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле». Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента положений. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный. Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

Все процентные ставки купонов по Облигациям будут равны размеру первого купона по Облигациям, определенному в соответствии с Решением о выпуске Облигаций, и будут



фиксированными на весь срок обращения Облигаций. Ставка по ипотечному кредиту, закладная по которому входит в состав ипотечного покрытия, является фиксированной. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок. Хеджирование рисков Эмитентом не производится.

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:



У.Т.Головенко

Ф.И.О.:

Должность: Генеральный директор ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации Общества



М.П.

Дата: «16» марта 2015 г.

