

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской
отчетности Закрытого
акционерного общества
«Ипотечный агент Санрайз-1»

за 2015 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

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

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, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1137746565813

Аудиторская организация:

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)
Место нахождения:	125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1067746150251
Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация:	СРО НП «Аудиторская палата России»
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ):	11501020787

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Санрайз-1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2015 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 2015 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой бухгалтерской 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 отчетность не содержит существенных искажений.

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

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

Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Санрайз-1» по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Руководитель Департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций

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



Е.В. Коротких

23.03.2016

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

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 юридических лиц
Единица измерения: в тыс. рублей
Местонахождение (адрес)

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

Коды		
0710001		
31	12	2015
17752247		
7743893702		
65.23		
12267	23	
384		

125171, Москва г., Ленинградское ш., дом № 16А, строение 1, этаж 8

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 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	710 860	925 436	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	710 860	925 436	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	710 860	925 436	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	5 988	7 956	1 002
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	547	603	1 002
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	5 441	7 353	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	35 070	38 855	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	35 070	38 855	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	47 268	69 000	757
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	47 025	68 935	757
	Переводы в пути	12502	243	65	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	88 326	115 811	1 759
	БАЛАНС	1600	799 186	1 041 247	1 759



Для аудиторских
заключений

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	38 608	54 256	(11 335)
	Итого по разделу III	1300	38 619	54 266	(11 325)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	724 162	946 341	-
	в том числе:				
	Долгосрочные часть ОД по облигациям	14101	724 162	946 341	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	724 162	946 341	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	35 563	39 524	10 828
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным облигациям	15101	493	669	-
	Краткосрочная часть ОД по облигациям	15102	35 070	38 855	-
	Краткосрочные кредиты	15103	-	-	10 478
	Проценты по краткосрочным кредитам	15104	-	-	350
	Кредиторская задолженность	1520	842	1 116	2 256
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	842	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	36 405	40 640	13 084
	БАЛАНС	1700	799 186	1 041 247	1 759

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

22 марта 2016 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



Для аудиторских
заключений

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2015
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "ИА Санрайз-1"</u>	по ОКПО	17752247		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743893702		
Вид экономической деятельности	<u>финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД	65.23		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
	собственность	по ОКОПФ / ОКФС			
Закрытое акционерное общество	иностраннх юридических лиц		12267	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 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	128 571	84 286
	Проценты к уплате	2330	(129 344)	(57 539)
	Прочие доходы	2340	223 059	253 030
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией закладных	23401	221 194	184 397
	Прочие внереализационные доходы	23402	1 865	68 633
	Прочие расходы	2350	(237 934)	(214 186)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(221 194)	(184 397)
	Прочие внереализационные расходы	23502	(16 740)	(29 789)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(15 648)	65 591
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 129)	13 118
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(15 648)	65 591



Для аудиторских
заключений

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(15 648)	65 591
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(156)	656
	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)

22 марта 2016 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "ИА Санрайз-1"	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12
Вид экономической деятельности	финансовое посредничество	по ОКПО	17752247	
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	7743893702	
		по ОКВЭД	65.23	
Закрытое акционерное общество	собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23
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 2013 г.	3100	10	-	-	-	(11 335)	(11 325)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	65 591	65 591
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	65 591	65 591
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
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3200	10	-	-	-	54 256	54 266
За 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	(15 648)	(15 648)
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	(15 648)	(15 648)
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
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	1	(1)	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3300	10	-	-	1	38 608	38 619

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

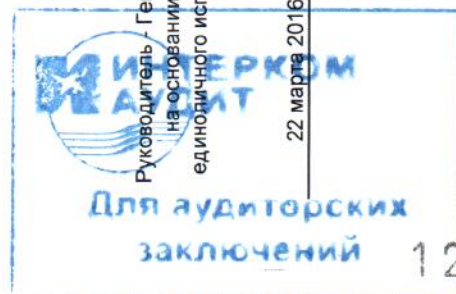
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	Изменения капитала за 2014 г.		На 31 декабря 2014 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	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	-	-	-	-



Для аудиторских
заключений

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Чистые активы	3600	38 619	54 266	(11 325)



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

(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

22 марта 2016 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация Закрытое акционерное общество "ИА Санрайз-1"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности финансовое посредничество
Организационно-правовая форма / форма собственности

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2015
17752247		
7743893702		
65.23		
12267		23
384		

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 227	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	3 227	2 289
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(146 476)	(87 338)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(16 763)	(29 008)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты с бюджетом	4125	-	(562)
погашение процентов по кредитам, выплата купонного дохода	4126	(129 520)	(57 665)
прочие платежи	4129	(193)	(103)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(143 249)	(85 049)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	347 481	257 386
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	221 237	175 140
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	124 379	81 462
	4215	-	-
прочие поступления	4219	1 865	784
Платежи - всего	4220	-	(1 146 976)
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)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	347 481	(889 590)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	1 285 826
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	1 285 826
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(225 964)	(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	(225 964)	(232 466)
погашение кредитных средств	4324	-	(10 478)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(225 964)	1 042 882
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(21 732)	68 243
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	69 000	757
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	47 268	69 000
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.

22 марта 2016 г.



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



Для аудиторских
заключений

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
по итогам 2015 года.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "ИА 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 лице Генерального директора Головенко Ульяны Теодоровны.

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

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Казанцева Юлия Леонидовна, действующий на основании Решения № 12 от 22.05.2015 г.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «ИА 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 «ИА 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 АО «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.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

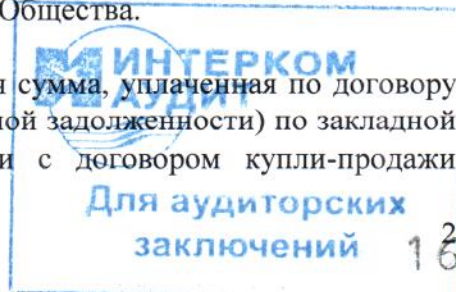
В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения 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.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Проценты отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются единовременно в периоде, к которому относятся (п.6 ПБУ 15/2008).

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 залладных Общества на 31 декабря 2015 составил 465 штук.

По состоянию на 31 декабря 2015 на балансе Общества отсутствуют залладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2015 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 (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 2015г.

4. Порядок бухгалтерского учета залладных и облигаций

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 залладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (залладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по залладной 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 2015г. 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.

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности.

порядок расчета:

– к краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по закладным исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию закладных. А также к этой сумме прибавлена сумма невыплаченных начисленных процентов, включенных в стоимость закладных при первичном приобретении.

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности.

порядок расчета:

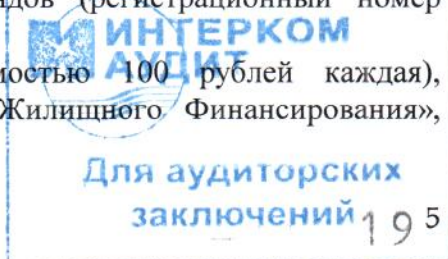
- в краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по закладным. Расчет произведен в соответствии с Эмиссионной документацией Ипотечного Агента. В основу взято Решения о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по закладным подлежит к выплате части номинала по облигациям.

3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

ЗАО «ИА 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 Акционерного Общества «Банк Жилищного Финансирования»,



обществу, учрежденному в соответствии с законодательством РФ (регистрационный номер 1027739098639).

Все акции полностью оплачены в денежной форме.

Количество акций за отчетный период не менялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 99 штук и 1 штука привилегированных и равно количеству акций, поскольку не было движения.

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 закладных в размере 710 860 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «БЖФ». Плановые платежи по финансовым вложениям на 2016г. составляет 35 070 тыс. рублей. Данные предоставлены Сервисным агентом (АО «БЖФ»), в т.ч. официальное письмо (отражено в краткосрочных финансовых вложениях, по строке 12401).

Общество приводит информацию о движении фин. Вложений за отчетный период:

Финансовые вложения на 31.12.2014 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб.
2 567 793	0	350 081	2 217 713

По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 5 988 тыс. рублей, в том числе:

- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2015 г. в размере 5 441 тыс. рублей. Данная сумма состоит из начисленной задолженности заемщиков по плановым платежам, согласно данных отчета Сервисного Агента (АО «БЖФ»), в т.ч.

Сумма неоплаченных процентов по закладным	5 441
Итого:	5 441

- Авансы выданные поставщикам в размере 547 тыс. рублей.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АИЖК АО	213
ООО Интернет решения	72
НКО ЗАО НРД	261
ЗАО Интерфакс	1
Итого:	547

Для аудиторских
заключений

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость закладных в размере 35 070 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «БЖФ», срок погашения которых менее 12 месяцев.

Плановые платежи по основному долгу по финансовым вложениям на 2016 г. составляет 35 070 тыс. рублей. Данные предоставлены Сервисным агентом (АО «БЖФ»), в т.ч. официальное письмо.

По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 47 268 тыс. рублей, в том числе:

- остаток на расчетных счетах денежных средств в размере 47 268 тыс. рублей.

в том числе:	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015г.
Расчетные счета в т.ч.	68 935
АО КБ "СИТИБАНК" (Ипотечный)	19 264
АО КБ "СИТИБАНК" (Расчетный)	24 525
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС" (Расчетный)	3 236

- остаток денежных средств в пути, списанные со счета Общества и не зачисленные на другой счет в размере 243 тыс. рублей.

Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

ЗАО «ИА 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 декабря 2015 г. по строке **1360** «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2015 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 500 рублей.

По состоянию на 31.12.2015 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 38 609 тыс. рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 38 609 тыс. рублей.

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

- сумма долга по реализованным облигациям в сумме 724 162 тыс. рублей, в том числе:

Вид займа	Количество	Номинальная	Общая стоимость	Срок погашения
-----------	------------	-------------	-----------------	----------------



21 7

	облигаций, шт.	стоимость облигации, тыс.руб.	1	облигаций, тыс. руб.	облигаций
Облигации класса А	1 035 391	556,81		576 516	28 января 2016
Облигации класса Б	60 905	1 000,00		60 905	28 января 2016

Из Общей стоимости облигаций класса «А», «Б» (637 421 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем отчетном периоде (35 070 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке **15102** «Краткосрочная часть ОД по облигациям» Таким образом, долгосрочной частью облигаций классов «А», «Б», к отражению в сумме по строке **1410** будет сумма 602 351 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 января 2016
--------------------	---------	----------	--	---------	----------------

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

По строке **1510** «Заемные средства» отражена сумма 35 563 тыс. рублей, в том числе:

- начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 493 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	435	28 января 2016
Класса Б	11,50	58	28 января 2016
Класса В	-	-	28 января 2016

- расчетной суммы части стоимости облигаций классов «А», «Б» подлежащей погашению в следующем отчетном периоде 35 070 тыс. рублей (строка **15102**).

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 842 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг в размере 842 тыс. рублей, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.
АИЖК АО	19
ООО "ТМФ РУС"	3
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	761
ООО "РМА СЕРВИС"	4
АО "ДК РЕГИОН"	40
ЗАО "ФБ ММВБ"	15



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

По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию за 2015 г. отражена сумма доходов 128 571 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей, а также поступившие начисленные проценты на остаток денежных средств Общества, в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Проценты к получению	125 344
Поступления банковских процентов	3 227

По строке **2330** «Проценты к уплате» отражены суммы расходов, в размере 129 344 тыс. рублей:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Начисленные расходы по купонам к выплате	129 344

По строке **2340** «Прочие доходы» отражены сумма доходов, в размере 223 059 тыс. рублей:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	221 194
Прочие внереализационные доходы	1 865

По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов, в размере 237 934 тыс. рублей:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Расходы, понесенные в результате полного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	221 194
Бухгалтерские услуги	1 561
Обслуживание домена	1
Раскрытие информации в ленте новостей	15
Расходы на услуги банков	193
Расходы на услуги Маркет-мейкера	100
Управленческие услуги	1 552
Услуги аудитора	265
Услуги Биржи	60
Услуги по ведению реестра закладных	32
Услуги по изготовлению электронных ключей	3
Услуги по обслуживанию сайта	72
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	9
Услуги поручительства	1 670
Услуги Расчетного агента	378
Услуги Резервного Сервисного агента	251
Услуги Сервисного агента	10 048
Услуги Спец. Депозитария	530

В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за 2015 г.

Строка 2300 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(15 648)

По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражен убыток в сумме 15 647 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

Для аудиторских
заключений 23

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 доход по налогу на прибыль за 2015 год составляют 3 129 тыс. рублей,
- Постоянные налоговые обязательства за 2015 год составляют 3 129 тыс. рублей.

В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию» отражен убыток на одну акцию в размере 156 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 31.12.2015 г. полученные обеспечения составляют 1 837 656 тыс. руб. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2015г. не менялась, что подтверждено официальным письмом со стороны Сервисного агента (АО «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 ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Общества на 31 декабря 2015г. года составляет 1 689 073 454,12 рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете Ипотечного покрытия в размере 19 127 361,55 рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 1 669 946 092,57 рублей.

Данные приведены на основании справки о размере ипотечного покрытия № IP-160111/92 от 11.01.2016г., предоставленной Специализированным депозитарием (Депозитарная компания «Регион»).

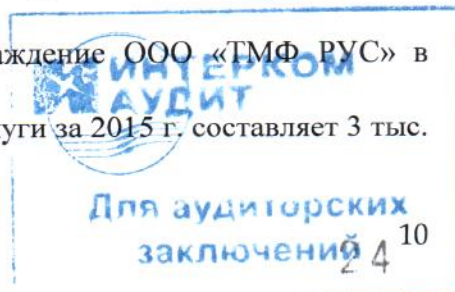
7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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 2015 г., составила 1 552 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2015 год Общество выплатило вознаграждение ООО «ТМФ РУС» в размере 1 569 тыс. рублей.

Задолженность Общества перед ООО «ТМФ РУС» за оказанные услуги за 2015 г. составляет 3 тыс. рублей.



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 2015 год, составила 1 561 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2015 год Общество выплатило вознаграждение ООО «РМА Сервис» в размере 1 557 тыс. рублей.

Задолженность Общества перед ООО «РМА Сервис» за оказанные услуги за 2015 г. составляет 4 тыс. рублей.

Штихтинг Просперити-1 (Stichting Prosperity-1) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 99% Уставного капитала. По итогам 2015 года операции между Обществом и Штихтинг Инкрис-1 не осуществлялись.

Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 1% Уставного капитала. По итогам 2015 года операции между Обществом и Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» не осуществлялись.

8. 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 обязательством, 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.

Для аудиторских
заключений 2 51

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 залогом.

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, залогом 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.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:



У.Т.Головенко

Ф.И.О.:

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

М.П.

Дата: «22» марта 2016 г.

