

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"

Код эмитента: 81223-Н

за 1 квартал 2016 г.

Адрес эмитента: 125171 Российская Федерация, г.Москва, Ленинградское шоссе, д. 16 А, стр. 1, этаж 8

Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Санрайз-2" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа

Сведения о договоре, по которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента:
Договор № б/н, от 22.07.2013, бессрочный

Дата: 12 мая 2016 г.

Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС", осуществляющего ведение бухгалтерского и налогового учета Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Санрайз-2" на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета

Сведения о договоре, по которому переданы полномочия по ведению бухгалтерского учета эмитента:
Договор № б/н, от 22.07.2013, бессрочный
Доверенность № 01-16Р0А/РМА, от 09.02.2016, по 09.02.2018
Дата: 12 мая 2016 г.



: ,
: (495) 777-0085
: (495) 777-0086
: **Andrey.Korolev@TMF-Group.com**
() ,
: **www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34274; http://ma-**
sunrise-2.ru/

- I. , (),
 , ,
 - 1.1.
 - 1.2. ()
 - 1.3. ()
 - 1.4.
 - 1.5.
- II. -
 - 2.1. -
 - 2.3.
 - 2.3.1.
 - 2.3.2.
 - 2.3.3.
 - 2.3.4.
 - 2.4. , ()
- III.
 - 3.1.
 - 3.1.1. ()
 - 3.1.2.
 - 3.1.3.
 - 3.1.4.
 - 3.1.5.
 - 3.1.6.
 - 3.2.
 - 3.2.1.
 - 3.2.5. ()
 - 3.2.6.
 - 3.2.6.4.

- VI. () ,
- 6.1-6.2.
- 6.1. ()
- 6.2. () , , () , () 20 , 20
- 6.3. () ,
- 6.4.
- 6.5. () ,
- 6.6. ,
- 6.7.
- VII. ()
- 7.1. ()
- 7.2. ()
- 7.3.
- 7.4.
- 7.5. , ,
- 7.6. ,
- 7.7. ,
- VIII. -
- 8.1.
- 8.1.1. ,
- 8.1.2.
- 8.1.3. ()
- 8.1.4. ,
- 8.1.5. ,

8.1.6.

8.2.

()

8.3.

,

8.3.1.

,

8.3.2.

,

8.4.

(),

()

,

,

8.4.1.

8.4.2.

8.5.

,

8.6.

,

,

,

8.7.

() ()

,

8.7.1.

8.7.2.

8.8.

8.9.

,

.

()

.

.

, :
 , () :
 () : « ».
 :1 002 243 ()
 . : 1000 () .
 , (), () :
 () : « ».
 : 58 955 ()
 : 1000 () .
 , (), () :
 () : « ».
 : 117 911 ()
 : 1000 () .
 / , ,
 , ,
 , ,
 , .

1.1.

:
 :
 : 125047, , . , . 8-10, . 1
 : 7710401987
 : 044525202
 : 40701810600703048001
 : 30101810300000000202
 : ,

:
 :
 : 125047, , . , . 8-10, . 1
 : 7710401987
 : 044525202
 : 40701810900703048002
 : 30101810300000000202
 : ,

8

: « - »
 : 125124 . , 3- . , .2, .13
 : 7707575221
 : 1067746150251
 : +7 (495) 937-3451
 : +7 (495) 937-3451
 : info@intercom-audit.ru

« »

105120 , , 3- . 3/9 . 3
 :
 11501020787.

()
 , () ()
 ()

() ,	,
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	

, (,
) (,
 -) (,
)
 , (,
) (,
 , -)
 (,
 -),
 , ,
 (), .55 : 10
 () , , ,
 , , ,
 . , .
 .12.4.

: « »
 : 125171, , 16 ,
 1, 8.
 : +7 (495) 777-0085
 : +7 (495) 777-0086

 : 7704598206
 : 1067746571760

:

II.

-

2.1.

-

, - ,
 ()
 (), () ,
 :
 : . / .

	2015, 3 .	2016, 3 .
	17.63	20.13
	0.94	0.95
()		
, %		

	2014	2015
	18.44	19.92
	0.95	0.95
()		
, %		

-

:

:

31.12.2015 . 31.03.2016 .

.

: ,
 (),
 (11.11.2003 152- «
 »).

(): ,

12 2015 « 12
 2014 » 8,03%.
 31.12.2015 .

12 2015 « 12 2014 » .
 3 2016 « 3
 2015 14,18%.
 31.03.2016 .
 3 2016 « 3 2015 1,06%.
 31.03.2016 .

31.12.2015 . 31.03.2016 .
 .13 11.11.2003 . 152- «
 » () , .
 31.12.2015 . 215,76%.
 31.03.2016 . 216,08%.

2.2.

2.3.

2.3.1.

31.12.2015 .

: . .

	681 041
:	
,	
	681 041
	39 197
:	

,	
	39 197
:	
,	

: . .

	821
	821

, 10 10 (

) :

:

«

»

: « »

: 123001, , .27/24

: 7709056550

: 1027739098639

: 722

. .

(, ,):

.

:

31.03.2016 .

: . .

	648 257

:	
	0
,	0
	648 257
	37 052
:	
	0
,	0
	37 052
	0
:	
	0
,	0
	0

: . .

	829
	0
	0
	0
	829
	0
	0
	0
	0
	0

, 10 (

) :

:

«

».

: « »

: 123001, , .27/24

: 7709056550

: 1027739098639

: 685

. .

(, ,):

.

:

2.3.2.

() ,
 ,
 , 3, 6, 9 12 ,
 ,
 () , .

1. , " "	
(,) ,	,
, RUR	1 002 243 RUR X 1000
, RUR	507 987 RUR X 1000
(), ()	32
, %	9,5
()	379
– (),	
() ()	28.02.2046
() ()	c
,	.

2. , " "	
(,) ,	,
, RUR	58 955 RUR X 1000
, RUR	58 955 RUR X 1000
(), ()	32
, %	11,5
()	379
– (),	

() () ()	28.02.2046
() () ()	c
,	

3. , " "	
(, , ()	,
, RUR	117 911 RUR X 1000
, RUR	117 911 RUR X 1000
(), ()	32
, %	*
()	379
(), —	
() () ()	28.02.2046
() () ()	c
,	

.

2.3.3.

2.3.4.

, () , ,
, , ,
,

2.4. , ()
:

(), ,
.
,
.

(, ,),
:
« » 11.11.2003 .
152- (– « »),
,
,
,
. 3.1.
,
(),
, () .
,
« », « » « »
:
) , :

,
« », () « »
« ». ()
,
,
(
(
,
,
().
/ « »
/
.
()
.
.
.
/
().
.
.
;
(),
;
;

, .
 , 2016 6%, 0,1
 .. 2015 . ,
 , 3 2016 323,5 . (,)
 .
 2009 :
 9,2%, , 30
 2009 1612,7 . , 2016
 .
 2016 :
 - 2016 . - 2015 .
 2,1%. , 3 2016 3,9%.
 .
 , .
 .. ,
 .
 - , :
 90 01.03.2016,
 16% 10,7% 01.01.2015. ,
 2014 : 2,0% 01.10.2014 3,2% 01.03.2016.
) :
 .
 , ,
 5 :
 2015 3,1% I
 2015 . () 2 , 2015
 13%.
 .
 , , - .
 , « ».
 . ,
 .
 .
 () (negative
 equity).. ,
 , negative equity,
 , ,
 , ,
 , (« »).
 , (, ,),
 :
 .

« ».

,

,

,

,

« ».

« » -

« ».

,

,

.

.

,

,

(

):

,

,

,

.

,

,

,

.

,

,

.

:

,

,

,

.

,

,

.

:

,

.

,

,

,

« ».

« »

20-25%

,

« ».

,

,

.

:

,

,

« »

« ».

,

,

.

,

,

,

,

(

235%.

,

« ».

« »

2.4.4.

«
10
2003
173-
»
18

(
—
2004 .

,
18
2005 .

(
.
.)

.
131-
26
2006 «
» (
—
131-
).
131-
.7
1
2007 .

1 2012.

97- ,

, ()
,
- ,
- ,
,

25.10.2012 . 12-91/ - .
97- ,
1) ,
(),
,
,
()
,
()
97-

20
30.07.2013 N 57,

25.07.2001 . 138-

25

- , , . , ,
 , (), ,
 : , ,
 , - / .
 , , , , . :
 , , . , .

2.4.5. ()
 ()

, .
 , , , ,
 , , , ,
 :
 - ;
 - , ,
 - ; ,
 - ; ,
 - . ,
 .

2.4.6. (),
 (,) ,
 , ,
 (, -) (,)
), .

III.

3.1.

3.1.1.

()
:
-2"
: 02.07.2013
:
-2"
: 02.07.2013

3.1.2.

: 1137746565791
: 02.07.2013
:
46 .

3.1.3.

,
:
. 13.1
.
(),
:
:
,
02.07.2013,
8
.
:
3.2
(),
.
:
.
:
,
:
,
.

3.1.4.

125171 , , , .16 , .1, 8
,
125171 , , , .16 , .1, 8
: +7 (495) 777-00-85

: +7 (495) 777-00-86

: Andrey.Korolev@TMF-Group.com

() , () ,
/ : www.e-
disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34274; http://ma-sunrise-2.ru/

3.1.5.

7743893692

3.1.6.

3.2.

3.2.1.

,

65.23

67.12.4

3.2.2.

3.2.3.

3.2.4.

3.2.5.

3.2.6.

3.2.6.4.

, - , 22 2014 ,
() « » (,
) .
« » , « » ,

: 10

: 3

4-01-81223-H	11.06.2014
4-02-81223-H	11.06.2014
4-03-81223-H	11.06.2014

«
190-
01.03.2016
2014 : 67% 79%
2016 : 80,2
2015 : 142,6
2009 :
2016 :
90%
2016 : 117,3
2015 : 27%
204,4
36% –
50%
(1 2016)
(01.03.2016 :
600 2016),
0,5-0,7
12%
12,1%
2016 :
600
2016 :
: 90 1 2016 : 16%
3,2%
2015 :
2014 : 2015
14,3% (2014).
23%, – 10,2%.

, - 22,9%.
 ,
 :
 36% I 2015 . (I 2014 .)
 (2014).

. , 2015 .
 ,
 .

2016 . , 2015
 13,6 . . . , - 2016
 224 . 15,6 . (-16,3%
 - 2015).
 (, - 92,7%).
 90
 (90+). 1 130,4 , 3,2%
 .
 4.6 .

3.2.7. ,

3.2.8. ,

3.3.
 10 ()
 ()
).

3.4. , ,

, ,

3.5. ,
 ,

3.6. , ,
 , ,

31.12.2015 .

31.03.2016 .

,

， () ，
 ()
 .
 .
 10 ， ，
 ，
 () ，
):

IV. -

4.1. -

， -
 ()
 ()， () ，
 :
 : . .

	2014	2015
， %		
，		
， %	5.94	-2.16
， %	115.47	-45.29
， %		

	2015, 3 .	2016, 3 .
， %		
，		
， %	-0.22	-0.29
， %	-4.16	-6.21
， %		

/ ，
 ， ， () :
 ()， ， () .

», 2320

« » .

, ,

« » « », (

).

12 2015 12 2014 ,

136,36% 12 2015 12 2014 , 139,22%

12 2015 2014 ,

3 2016 3 2015 ,

31,82% 3 2016 3 2015 , 49,28%

3 2016 2015 ,

- :

() /

() - () ,

:

4.2. ,

(,) ,

(), () ,

:

∴ . .

	2014	2015
	81 003	51 847
	2.83	2.3
	2.83	2.3

	2015, 3 .	2016, 3 .
	68 524	48 508
	2.58	2.28
	2.58	2.28

, (

) , :

, , :
 ,
 , , :
 12 2015 : « 12 2014 » 35,99%.
 31.12.2015 .
 » « 12 2015 18,73%.
 2014 31.12.2015 .
 3 2016 « 3 2015 » 29,21%.
 31.03.2016 .
 » « 3 2016 11,63%.
 2015 31.03.2016 .

- :
 () /
 () - () ,
 , :
 ,

4.3.

31.12.2015 .
 , 5
 , 5
 ,
 :
 : (),
 , :
 , :
 , :
 , : 465
 , : 704 114
 : . .

() 4 772 . . -

:

:

.

,

5

,

(), () :

,

() , :

,

« : » 06.12.2011. 402- ;

- 29.07.98 34 ;

- 19/02 « 126 . », 10.12.02

31.03.2016 .

,

5

,

5

,

:

: (), , :

,

:

,

: 452

,

: 670 431

:

() 4 568 . . -

:
 :
 .
 , 5
 ,
 (), ()
 ,
 ()
 ,
 :
 - , « » 06.12.2011. 402- ;
 - 29.07.98 34 ;
 - 19/02 « », 10.12.02
 126 .

4.4.

31.12.2015 .

31.03.2016 .

4.5.

- ,
 ,
 - 5
 5 ,
 :
 - -
 , .
 (, ,):
 .
 :
 .

4.6.

, , :
 .

102-
 " (,)",
 122- 21.07.1997 "
 ", 218- 30.12.2004 " ".

2015 ,
 692 2014 , 1,15 . ,
 2012 . (-35% 2014 .) , 2009 . (-77%).

2015 .
 2015 30% . 2015
 40% 10,6 .
 (21%) . 592 , 37% -

. 2015 , « »,
 5-5,5 . . , 2,5-3 . .
 ,
 12%,
 14,7% , 12,3-12,7% 2015 2015 .
 , , , 2015 ,
 2014 . , 2015
 14,3% (2014).
 , :
 23%, - 10,2%.
 22,9%.
 ,
 :
 I 2015 . (I 2014 .) 36%
) (2014
 01.03.2016

2016
 2014 : 80,2 . 142,6
 67% 79% , 2015 .
 2012 ,
 2009 .
 2016 .
 90% ,
 2016 117,3 .
 204,4 , 2015 27% 36%
 - 50%
 . 12,1% (
 2011 – 2012).
 (1 2016)

39

)

2009
9,2%,
2009 .

1612,7 . , , 30 2016

2016 - 2015 . :

2,1%. , 3 2016 3,9%.

),

2015

200 600 . , (10% (01.01.2015), (1) , , .

2015 5 3,1% I 2015

2015 2015 . (13%. 2015 , , .

2016 13,6 224 . , 15,6 , - 2016 (-16,3% - 2015).

1,5 . (2014),

2015 2014 .

: -20% 2015 2014 .

(I 2010),
 2015 ,
 . : I ,
 36%, II – IV 2014 .
 2015 24%
 2014

4.8.

,
 .
 .
 ,
 ,
 .
 .
 .

(,):
 , -
 - .
 V.
 ,
 ,
 -
 () ,

5.1.

() :
 :
 - ;
 - () . () ,
) () . () ,
 . :
 - ;
 - ;
 - , ;
 - , () ,
 - ;
 - ;
 - ;
 - ;
 - ;
 - ;

www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34274; http://ma-sunrise-2.ru/

5.2.

5.2.1. ()

5.2.2.

«22» 2013 .
1, 8
: 7704588720
: 1067746307386
: +7 (495) 777-0085
: +7 (495) 777-0086

--	--	--

	1 418	412
	112	90
	1 530	502

C :

/ 22 2013 12 2015 .
1 418 387,97 , 12 2015
8 176,82 .
112 255,06 .

/ 22 2013 3 2016 .
411 620,01 , 3 2016
1 362,80 .
89 602,37 .

: . .

	2015	2016, 3 .
	8	1

:

:

.

5.4.

-

,

-

()

∴

-

()

:

-

:

.

-
-
-

,

;

;

,

.

-

().

,

-

·

,

·

-

,

()

10 ()

,

/

/

·

-

·

·

:

-

·

()

,

·

,

:

,

,

(03-1 28.01.2014).

()

(, () (),

(),

:

·

()

,

∴

·

2.4.

()

,

·

,

:

,

(03-1 28.01.2014).

5.5.

,

-

-

:

:

: 1981

:

5

14.05.2007	15.12.2010	" "	
19.04.2012	24.01.2013	" "	
24.01.2013	.	« »	

/

() ()

/ - , :

) , (: ,

, / ():

5.6. ()

- , () , -

5.7. () () , : . .

	2015	2016, 3 .
, .		

--	--	--

() 11.11.2003 152- « . »

5.8. (),

(),

VI. ()

,

6.1. ()

: 2 ,

: 0

, ()
() (, , ()
) : 1 , ()
, ()
() (, , ()
) : 30.04.2015 , ()

, : 1
, : 0

,

,

,

,

6.2. () ,

() , (20),
20

() ,

1.

: -2 (Stichting Increase-2)

: ; -
: 57922918

1101 , , , 238 .1
: 99%
: 100%

, ()

(20) , 20

, :

2.

: « »
: " "

123001 , . , . 27 .24
: 7709056550
: 1027739098639

: 1%
: 0%

, ()

, :

6.3.

, (' ')

,

,
()

(') - , (' '),

6.4.

6.5. ()
,

6.6. \mathcal{H}_1 and \mathcal{H}_2

31.12.2015 .

, 10

()	
	5 104
	5 104

VII. ()

7.1. ()

2015

31.12.2015

-2"

:

-

: . .

(): 125171

, .16 , .1, 8

0710001
31.12.2015
17752170
7743893692
65.23
12267 / 23
384

			31.12.2015 .	31.12.2014 .	31.12.2013 .
1	2	3	4	5	6
	I.				
		1110			
		1120			
		1130			
		1140			
		1150			
		1160			
		1170	665 394	897 172	
		1180			
		1190			
	I	1100	665 394	897 172	
	II.				
		1210			
		1220			
		1230	5 380	8 086	1 002

	()	1240	38 720	42 435	
		1250	47 765	74 692	11
		1260			
	II	1200	91 865	125 213	1 013
	()	1600	757 259	1 022 385	1 013

			31.12.2015 .	31.12.2014 .	31.12.2013 .
1	2	3	4	5	6
	III.				
	() ,	1310	10	10	10
	,	1320			
		1340			
	()	1350			
		1360	1		
	()	1370	36 189	52 583	-8 146
	III	1300	36 200	52 593	-8 136
	IV.				
		1410	681 041	925 582	
		1420			
		1430			
		1450			
	IV	1400	681 041	925 582	
	V.				
		1510	39 197	43 112	7 860
		1520	821	1 098	1 289
		1530			
		1540			
		1550			
	V	1500	40 018	44 210	9 149
	()	1700	757 259	1 022 385	1 013

- 2015 .

-2"

"

:

,

-

/

:

/

/

: . .

(): 125171

, .16 , .1,

8

,

,

0710002
31.12.2015
17752170
7743893692
65.23
12267 / 23
384

			12 .2015 .	12 .2014 .
1	2	3	4	5
		2110		
		2120		
	()	2100		
		2210		
		2220		
	()	2200		
		2310		
		2320	123 161	82 964
		2330	-124 742	-56 794
		2340	242 136	228 270
		2350	-256 949	-193 711
	()	2300	-16 394	60 729
		2410		
	. . ()	2421	-3 279	12 146
		2430		
		2450		
		2460		
	()	2400	-16 394	60 729
	:			
	() ,	2510		
	() ,	2520		
		2500	-16 394	60 729
	()	2900	-166	613
	()	2910		

- 2015 .

-2"

"

:

,

-

/

:

/

/

: . . .

(): 125171

, .16 , .1, 8

:

0710003
31.12.2015
17752170
7743893692
65.23
12267 / 23
384

1.							
			,			(
)	
1	2	3	4	5	6	7	8
31 ,	3100	10				-8 146	-8 136
:							
–	3210					60 729	60 729
:							
:							
	3211					60 729	60 729
	3212						
,	3213						
	3214						
	3215						
	3216						
–	3220						
:							
:							
	3221						
	3222						

,	3223						
	3224						
	3225						
	3226						
	3227						
	3230						
	3240						
31	3200	10				52 583	52 593
:							
—	3310						
:							
:							
	3311						
	3312						
,	3313						
	3314						
	3315						
	3316						
—	3320					-16 394	-16 394
:							
:							
	3321					-16 394	-16 394
	3322						
,	3323						
	3324						
	3325						
	3326						
	3327						
	3330						
	3340				1	-1	

31	3300	10			1	36 189	36 200
----	------	----	--	--	---	--------	--------

2.					
			2014 .		
		31.12.2013 .			31.12.2014 .
1	2	3	4	5	6
—					
	3400				
:					
	3410				
	3420				
	3500				
:					
():					
	3401				
:					
	3411				
	3421				
	3501				
, :					
()					
	3402				
:					
	3412				
	3422				
	3502				

		31.12.2015 .	31.12.2014 .	31.12.2013 .
1	2	3	4	5
	3600	36 200	52 593	-8 136

- 2015 .

-2"

"

:

,

-

/

:

/

/

: . .

(): 125171

, .16 , .1,

8

,

,

0710004
31.12.2015
17752170
7743893692
65.23
12267 / 23
384

		12 .2015	12 .2014
1	2	3	4
-	4110	3 319	2 084
:			
,	4111		
,	4112		
	4113		
	4119	3 319	2 084
-	4120	-141 432	-84 370
:			
()	4121	-16 296	-27 780
	4122		
	4123		
	4124		
	4125	-125 136	-56 590
	4100		
-	4210	359 442	237 981
:			
()	4211		
()	4212		
,	4213	240 737	160 070
()			

,	4214	117 306	77 309
	4219	1 399	602
-	4220		-1 103 586
:			
, , ,	4221		
) (	4222		
(,)	4223		-1 103 586
,	4224		
	4229		
	4200	359 442	-865 605
-	4310		1 241 712
:			
	4311		
()	4312		
,	4313		
, .	4314		1 241 712
	4319		
-	4320	-248 256	-219 140
:			
() ()	4321		
()	4322		
() ,	4323	-248 256	-211 543
	4329		-7 597
	4300	-248 256	1 022 572
	4400	-26 927	74 681
	4450	74 692	11
	4500	47 765	74 692
	4490		

7.2. ()

31.03.2016

-2"

"

:

,

-

/

/

:

/

:

.

.

(): 125171

, .16 , .1,

8

,

,

0710001
31.03.2016
17752170
7743893692
65.23
12267 / 23
384

			31.03.2016 .	31.12.2015 .	31.12.2014 .
1	2	3	4	5	6
	I.				
		1110			
		1120			
		1130			
		1140			
		1150			
		1160			
		1170	633 834	665 394	897 172
		1180			
		1190			
	I	1100	633 834	665 394	897 172
	II.				
		1210			
		1220			
		1230	5 104	5 380	8 086
	()	1240	36 596	38 720	42 435
		1250	44 689	47 765	74 692

		1260			
	II	1200	86 389	91 865	125 213
	()	1600	720 223	757 259	1 022 385

			31.03.2016 .	31.12.2015 .	31.12.2014 .
1	2	3	4	5	6
	III.				
	(,) ,	1310	10	10	10
	,	1320			
		1340			
	()	1350			
		1360	1	1	
	()	1370	34 074	36 189	52 583
	III	1300	34 085	36 200	52 593
	IV.				
		1410	648 257	681 041	925 582
		1420			
		1430			
		1450			
	IV	1400	648 257	681 041	925 582
	V.				
		1510	37 052	39 197	43 112
		1520	829	821	1 098
		1530			
		1540			
		1550			
	V	1500	37 881	40 018	44 210
	()	1700	720 223	757 259	1 022 385

- 2016 .

-2"

"

:

,

-

/

:

/

/

: . .

(): 125171

, .16 , .1, 8

,

,

0710002
31.03.2016
17752170
7743893692
65.23
12267 / 23
384

			3 .2016 .	3 .2015 .
1	2	3	4	5
		2110		
		2120		
	()	2100		
		2210		
		2220		
	()	2200		
		2310		
		2320	25 607	34 124
		2330	-24 058	-32 038
		2340	34 178	71 172
		2350	-37 842	-75 357
	()	2300	-2 115	-2 099
		2410		
	. . ()	2421	-423	-420
		2430		
		2450		
		2460		
	()	2400	-2 115	-2 099
	:			
	() ,	2510		
	() ,	2520		
		2500	-2 115	-2 099
	()	2900	-21	-21
	()	2910		

7.3.

，
：
，
()
，
：
-
，
-
，
-
，
/ /
27.07.2010 208- "，
25.11.2011 160 "
"
，
() /
-
.

7.4.

7.5.

，
(， ，)

7.6.

，

， 12

， 12

：

.

7.7.

，
-
/ -
， /

VIII.

8.1.

, ()
 (), 2 ()
 , 30
 ()
 (), (), (),
 , ().
 - , ,
 .
 ()
 .
 3 ()
 .
 , ()
 ()
 , ,
 (,) ()
 (,) ()
 , ,
 , ,
 , 1 ()
 , , 3 ()
 , , ,
 , (), ,
 , , ,
 , , ,
 , , ,
 , 5 32.1
 , ,
 . 20 () ,
 () , 30
 ,

, :
 - :
 ; ,
 - ;
 ,
 - ; ()
 ; ,
 - ;
 ,
 - , :
 , .
 :
 :
 (.): **100**
 , (,):
1
 (, ,
 , ,
 , « »):
0
 :**0**
 , () :**0**
 , ,
 :**0**
 ():

28.10.2013	2-01-81223-

, :
 .**4.7**
 - :
 ; ,
 - ;
 ,
 - ; ()
 ; ,
 - ;
 ,
 - ;

8.3.

8.3.1.

8.3.2.

« »

: 4-01-81223-

: 11.06.2014

: 1 002 243

: 1 002 243 000

: 1 000

: 04.07.2014

: 379

: 28.02.2046

: www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34274; http://ma-sunrise-2.ru/

« »

: 4-02-81223-

: 11.06.2014

,

$$\vdots$$

, ∴ 58 955

, ∴ 58 955 000

, **∴ 1 000**

$$\vdots$$
$$\vdots$$
$$\vdots$$

: 17.06.2014

()

: 379

(,

)

()

: 28.02.2046

•

,

: www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34274; <http://ma-sunrise-2.ru/>

$$\vdots$$
$$\vdots$$
$$\vdots$$
$$\vdots$$
$$\vdots$$

<< >>

$$\vdots$$

: 4-03-81223-

: 11.06.2014

,

$$\vdots$$

, ∴ 117 911

, ∴ 117 911 000

, **∴ 1 000**

$$\vdots$$
$$\vdots$$
$$\vdots$$

: 17.07.2014

()

: 379

(,

)

()

: 28.02.2046

•

,

: www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34274; <http://ma-sunrise-2.ru/>

:

8.4. (), () , ,

()	()
4-01-81223-H	11.06.2014

, , : , , , , : , , , I – VIII : , : « »

125009 , . , . , .10

: **7729355614**

: **1027700262270**

() () : () () : * **RUR x 1** () , : () *

() , : **www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263,**
http://www.rosipoteka.ru

8.4.1.

8.4.1.1. () () , () : « » « »

71

« », ,
 , « » i)
 « », ii)
 , iii)
 (.16).
 « »
 « » (i)
 (ii)
 RPP -
 - , . (1) - (12)
 , .16 ; /
 - () « » /
 / « » « » /
 « » / « »
 M -
 (-RPP + M) (i)
 (ii) ()
 « » (C),
 « » « », (N)
 N - « », () « »
 , 0 (), 0 ().
 « » 1 () , :
 () « »
 () , « »
 - « » (13)
 (C), (11)
 , 0.
 « »
 ().
 ()
 « »
 « » « ».
 28-
 « »
 ,
 ,
 - , -
 ,
 () « »
 ()
 « », .9.4
 ()
 .9.4 « »
 « » 28 2046 .
 ():
 ,
 « »,
 « »,
 :
 = (+ ARAA + BRAA + CRAA - PAA + M - K * N + - K * N +) / N
 :

, ,
 , .
) ,
 1) ,
 :

,	, %
, , :	98.94
, ,	0 0
, ,	98.94 98.94
, ,	0 0
	0
, ,	1.06
	1.06
	0
, :	0
	0
	0
	0

2) , :

,	, %
, , :	100
,	92,51
,	7,49

3) , :

	,	, , %
, ,	452	100
, ,	0 0	0 0
, ,	452	100 100
, , ,	0	0
, ,	452	100

,		
,	452	100
,	0	0

) ,
, :
:

,	, , , %
()	0
()	0
(,)	100
	0

) , , ,
, : , ,
:

	,	, , %
	35	5,6
	5	0,72
	28	5,4
	27	5,12

	18	2,13
	57	23,29
	62	21,17
	41	6,83
	15	2,91
	75	9,84
	21	3,07
	1	0,12
	14	3,12
	3	0,35
	12	2,25
-	14	4,54
	18	2,58
	5	0,92
	1	0,04
	452	100,00

) ,
:

	,	, , %
30	18	3,98
30 - 60	3	0,66
60 - 90	4	0,88
90 - 180	0	0
180	0	0
	0	0

•

2

9

: 7704028206

: 045-13960-000001

•

•

: 7702165310

: 177-12042-000100

•

•

8.6.

, ,

,

,

:

- « » 173- 10
- 2003 . ;
- , 1, 146- 31 1998 .
- ; , 2, 117- 05 2000 .,
- ;
- « » 39- 22 1996 .
- ;
- « ()» 86-
- 10 2002 . ;
- « () ,
- , » 07 2001 . 115- .
- ;
- « » 9
- 1999 . 160- . ;
- « » 25 1999 . 39-
- ;
- 11 2003 N 152- " "
- ;
-

8.7. $\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$, $\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$

8.7.1.

8.7.2.

: 4-01-81223-
: 11.06.2014

: 04.07.2014

, $\therefore 1\,002\,243$

$\therefore 1\,000$
 $: 1\,002\,243\,000$

- 1) , : ()
, : 17 () 18 ,
, : 17 218 534,74 (,
) 74
() : 28.08.2014
: : 17 218 534,74 (,
) 74
,%,100.
- , :
, : 93 () 17 ,
, : 93 378 980,31 (,
) 31
() : 28.08.2014
: : 93 378 980,31 (,
) 31
,%,100.
- 2) , : ()
, : 7 () 32 ,
, : 7 336 418,76 (,
) 76
() : 29.09.2014
: : 7 336 418,76 (,
) 76
,%,100.
- , :
, : 38 () 08 ,
, : 38 165 413,44 (,
) 44
() : 29.09.2014
: : 38 165 413,44 (,
) 44
,%,100.
- 3) , : ()
, : 6 () 78 ,
, ,

-) 54 : 6 795 207,54 (: 28.10.2014
 () :
 , : 6 795 207,54 (54
 ,%,100.
- , :
 , : 41 () 36 ,
 , : 41 452 770,48 (48
 () : 28.10.2014
 :
 , : 41 452 770,48 (48
 ,%,100.
- 4) , : ()
 , : 6 () 68 ,
 , : 6 694 983,24 (24
 () : 28.11.2014
 :
 , : 6 694 983,24 (24
 ,%,100.
- , :
 , : 21 () 34 ,
 , : 21 387 865,62 (62
 () : 28.11.2014
 :
 , : 21 387 865,62 (62
 ,%,100.
- 5) , : ()
 , : 6 () 29 ,
 , : 6 304 108,47 (47
 () : 29.12.2014
 :

, : 6 304 108,47 () 47 ,%,100.

, :

, : 16 () 67 ,

, : 16 707 390,81 () 81 ,

() : 29.12.2014 :

, : 16 707 390,81 () 81 (,%,100.

6) , : () , : 6 () 37 , , : 6 384 287,91 () 91 () : 28.01.2015. :

, : 6 384 287,91 () 91 ,%,100.

, :

, : 28 () 64 , , : 28 704 239,52 () 52 () : 28.01.2015. :

, : 28 704 239,52 () 52 ,%,100.

7) , : () , : 6 () 14 , , : 6 153 772,02 () 02 () : 02.03.2015. :

, : 6 153 772,02 () 02 ,%,100.

, :
 , : 29 () , 83
 , : 28 896 908,69 (,
) 69
 () : 02.03.2015.
 :
 , : 28 896 908,69 (,
) 69
 ,%,100.

8) , : ()
 , : 5 () 33 ,
 , : 5 341 955 (,
) 19
 () : 30.03.2015.
 :
 , : 5 341 955 (,
) 19
 ,%,100.

, :
 , : 20 () 78 ,
 , : 20 826 609 (,
) 54
 () : 30.03.2015.
 :
 , : 20 826 609 (,
) 54
 ,%,100.

9) , : ()
 , : 5 () 73 ,
 , : 5 742 852 (,
) 39
 () : 28.04.2015.
 :
 , : 5 742 852 (,
) 39
 ,%,100.

, :
 , : 18 () , 28 ,
 , : ,

: 18 321 002 ()
) 04
 () : 28.04.2015.
 :
 , : 18 321 002 ()
) 04
 ,%,100.

10) , : ()
 , ,
 : 5 () 40 ,
 , ,
 : 5 412 112 ()
) 20
 () : 28.05.2015.
 :
 , : 5 412 112 ()
) 20
 ,%,100.

, :
 , : 28 () 45 ,
 , ,
 : 28 513 813 ()
) 35 : 28.05.2015.
 () :
 , : 28 513 813 ()
) 35 ;
 ,%,100.

11) , : ()
 , ,
 : 5 () 35 ,
 , ,
 : 5 362 000 ()
) 05
 () : 28.06.2015.
 :
 , : 5 362 000 ()
) 05
 ,%,100.

, :
 , : 17 () 88 ,
 , ,
 : 17 920 104 ()
) 84
 () :28.06.2015.
 :
 , : 17 920 104 ()

) 84

,%:100.

12) , : ()
, : 5 () 04 ,
, : 5 051 304 (,
) 72 : 28.07.2015.
() :
, : 5 051 304 (,
) 72
,%:100.

, :
, : 13 () 39 ,
, : 13 420 033 (,
) 77 :28.07.2015.
() :
, : 13 420 033 (,
) 77
,%:100.

13) , : ()
, : 5 () 10 ,
, : 5 111 439 (,
) 30 : 28.08.2015.
() :
, : 5 111 439 (,
) 30
,%:100.

, :
, : 19 () 64 ,
, : 19 684 052 (,
) 52 :28.08.2015.
() :
, : 19 684 052 (,
) 52
,%:100.

- 14) , : ()
, : 4 () 94 ,
, : 4 951 080 (,
) 42 : 28.09.2015.
() :
, : 4 951 080 (,
) 42
,%,100.
- , :
, : 17 () 48 ,
, : 17 519 207 (,
) 64 :28.09.2015.
() :
, : 17 519 207 (,
) 64
,%,100.
- 15) , : ()
, : 4 () 65 ,
, : 4 660 429 (,
) 95 : 28.10.2015.
() :
, : 4 660 429 (,
) 95
,%,100.
- , :
, : 21 () 15 ,
, : 21 197 439 (,
) 45 :28.10.2015.
() :
, : 21 197 439 (,
) 45
,%,100.
- 16) , : ()
, : 4 () 63 ,
, : ,
, :

: 4 640 385 () 09 : 30.11.2015.
 :
 , : 4 640 385 () 09
 ,%,100.
 , :
 , : 14 () 95 .
 , : 14 983 532 () 85 : 30.11.2015.
 :
 , : 14 983 532 () 85
 ,%,100.
 17) , : ()
 , : 4 () 36 .
 , : 4 369 779 () 48 : 28.12.2015.
 :
 , : 4 369 779 () 48
 ,%,100.
 , :
 , : 17 () 23 .
 , : 17 268 646 () 89 : 28.12.2015.
 :
 , : 17 268 646 () 89
 ,%,100.
 18) , : ()
 , : 4 () 37 .
 , : 4 379 801 () 91 : 28.01.2016.
 :
 , : 4 379 801 ()

) 91

,%:100.

, :
, : 15 () 90 ,
, : 15 935 663 () 70 ,
() : 28.01.2016.
:
, : 15 935 663 () 70

,%:100.

19) , : ()
, : 4 () 24 ,
, : 4 249 510 () 32
() : 29.02.2016.
:
, : 4 249 510 () 32

,%:100.

, :
, : 8 () 31 ,
, : 8 328 639 () 33 ,
() : 29.02.2016.
:
, : 8 328 639 () 33

,%:100.

20) , : ()
, : 3 () 91 ,
, : 3 918 770 () 13
() : 28.03.2016.
:
, : 3 918 770 () 13

,%:100.

, :

, : 10 () 62 , .
 , : 10 643 820 ()
) 66
 () : 28.03.2016.
 :
 , : 10 643 820 () 66
 ,%,100.

:
 :
 :

: 4-02-81223-
 : 11.06.2014

, :

: 17.07.2014

, :

, .: 58 955

, .: 1 000

: 58 955 000

1)

, : ()
 , : 20 () 79 ,
 , : 1 225 674,45 ()
) 45
 () : 28.08.2014
 :
 , : 1 225 674,45 () 45
 ,%,100.

2)

, : ()
 , : 9 () 77 ,
 , : 575 990,35 () 35
) 35
 () : 29.09.2014
 :

- ,
() 35 :575 990,35 (
,%,100.
- 3) , : ()
, : 9 () 45 ,
, : 557 124,75 (
) 75
() : 28.10.2014
:
, : 557 124,75 (
) 75
,%,100.
- 4) , : ()
, : 9 () 77 ,
, : 575 990,35 (
) 35 : 28.11.2014
() :
, : 575 990,35 (
) 35
,%,100.
- 5) , : ()
, : 9 () 45 ,
, : 557 124,75 (
) 75 : 29.12.2014
() :
, : 557 124,75 (
) 75
,%,100.
- 6) , : ()
, : 9 () 77 ;
, : 575 990,35 (
) 35 : 28.01.2015
() :
, : 575 990,35 (
) 35
,%,100.

- 7) , : ()
, : 9 () 77 ;
, : 575 990,35 ()
) 35 : 02.03.2015
() :
, : 575 990,35 ()
) 35
,%,100.
- 8) , : ()
, : 8 () 82 ;
, : 519 983 ()
) 10 : 30.03.2015
() :
, : 519 983 ()
) 10
,%,100.
- 9) , : ()
, : 9 () 77 ;
, : 575 990 ()
) 35 : 28.04.2015
() :
, : 575 990 ()
) 35
,%,100.
- 10) , : ()
, : 9 () 45 ;
, : 557 124 ()
) 75 : 28.05.2015
() :
, : 557 124 ()
) 75
,%,100.
- 11) , : ()
, : 9 () 77 ;
, : 575 990 ()

) 35 () : 28.06.2015
:
,) 35 : 575 990 (
,%,100.

12) , : ()
, : 9 () 45 , ;
, : 557 124 (,
) 75 () : 28.07.2015
, : 557 124 (
) 75
,%,100.

13) , : ()
, : 9 () 77 , ;
, : 575 990 (,
) 35 () : 28.08.2015
, : 575 990 (
) 35
,%,100.

14) , : ()
, : 9 () 77 , ;
, : 575 990 (,
) 35 () : 28.09.2015
, : 575 990 (
) 35
,%,100.

15) , : ()
, : 9 () 45 , ;
, : 557 124 (,
) 75

- () : 28.10.2015
:
, : 557 124 (
) 75
,%:100.
- 16) , : ()
, : 9 () 77 ;
, : 575 990 (
) 35
() : 30.11.2015
:
, : 575 990 (
) 35
,%:100.
- 17) , : ()
, : 9 () 45 ;
, : 557 124 (
) 75
() : 28.12.2015
:
, : 557 124 (
) 75
,%:100.
- 18) , : ()
, : 9 () 77 ;
, : 575 990 (
) 35
() : 28.01.2016
:
, : 575 990 (
) 35
,%:100.
- 19) , : ()
, : 9 () 77 ;
, : 575 990 (
) 35
() : 29.02.2016
:
, : 575 990 (
) 35

20) , : () , , : 9 () 14 , ; , , : 538 848 () 70 () : 28.03.2016 : , : 538 848 () 70 ,%,100.

3) , : ()
, : 1 () 44 ,
, : 84 895,92 (,
) 92
() : 28.10.2014
:
, : 84 895,92 ()
) 92
,%,100.

98

- : 3 822 674,62 (62)
 () : 28.11.2014
 :
 , : 3 822 674,62 (62)
 ,%,100.
- 5) , : ()
 , : 26 () , 34
 , : 3 105 775,74 (74)
 () : 29.12.2014
 :
 , : 3 105 775,74 (74)
 ,%,100.
- 6) , : ()
 , : 38 () , 07
 , : 4 488 871,77 (77)
 () : 28.01.2015.
 :
 , : 4 488 871,77 (77)
 ,%,100.
- 7) , : ()
 , : 25 () , 12
 , : 2 961 924,32 (32)
 () : 02.03.2015
 :
 , : 2 961 924,32 (32)
 ,%,100.
- 8) , : ()
 , : 43 () 30 ;
 , : 5 105 546 (30)
 () : 30.03.2015.
 :
 , : 5 105 546 (

-) 30
, %:100.
- 9) , : ()
, : 91 () , 11 ;
, : 10 742 871 () 21
() : 28.04.2015.
: : 10 742 871 () 21
, %:100.
- 10) , : ()
, : 38 () , 45 ;
, : 4 533 677 () 95
() : 28.05.2015.
: : 4 533 677 () 95
, %:100.
- 11) , : ()
, : 24 () , 13 ;
, : 2 845 192 () 43
() : 28.06.2015.
: : 2 845 192 () 43
, %:100.
- 12) , : ()
, : 43 () 77 ;
, : 5 160 964 () 47
() : 28.07.2015.
: : 5 160 964 () 47
, %:100.
- 13) , : ()

- , : 29 () , 90 . ,
 , : 3 525 538 (, ,
) 90 : 28.08.2015
 () :
 , : 3 525 538 (, 90
 ,%,100.
- 14) , : () ,
 , :35 () , 40 . ,
 , : 4 174 049 (, ,
) 40 : 28.09.2015
 () :
 , : 4 174 049 (, 40
 ,%,100.
- 15) , : () ,
 , :35 () , 68 . ,
 , : 4 207 064 (, ,
) 48 : 28.10.2015
 () :
 , : 4 207 064 (, 48
 ,%,100.
- 16) , : () ,
 , :21 () , 32 . ,
 , : 2 513 862 (, ,
) 52 : 30.11.2015
 () :
 , :2 513 862 (, 52
 ,%,100.
- 17) , : () ,
 , :40 () 04 . ,
 , : 4 721 156 (, ,

) 44
 () : 28.12.2015
 :
 , : 4 721 156 (44)
 ,%,100.

18) , : ()
 , : 30 () 38 ,
 , : 3 582 136 ()
) 18
 () : 28.01.2016
 :
 , : 3 582 136 () 18
 ,%,100.

19) , : ()
 , : 15 () 01 ,
 , : 1 769 844 () 11
 () : 29.02.2016
 :
 , : 1 769 844 () 11
 ,%,100.

20) , : ()
 , : 38 () 06 ,
 , : 4 487 692 () 66
 () : 28.03.2016
 :
 , : 4 487 692 () 66
 ,%,100.

8.8.

.5 .8 " , 4 , 90 4
 99 , 4 - 12 35, IX (

), X, XI XI.1
 26 1995 N 208- " 3
 - 5 20 23, 24, 45 46 8 1998 " N 14- "

8.9.

,

,

() .

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской
отчетности Закрытого
акционерного общества
«Ипотечный агент Санрайз-2»

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

Аktionерам ЗАО «ИА Санрайз-2»,
Генеральному директору Управляющей компании
ООО «ТМФ РУС»

Аудируемое лицо:

Полное наименование:	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2»
Сокращенное наименование:	ЗАО «ИА Санрайз-2»
Наименование на иностранном языке:	Closed Joint Stock Company «Mortgage agent Sunrise-2» (CJSC «MA Sunrise-2»)
Место нахождения:	Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1137746565791

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-2», 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-2» 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

25.03.2016

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"</u>	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Вид экономической деятельности <u>финансовое посредничество</u>	по ОКПО	17752170		
Организационно-правовая форма / форма собственности	ИНН	7743893692		
	по ОКВЭД	65.23		
Закрытое акционерное общество	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)				
<u>125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, этаж 8</u>				

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	665 394	897 172	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	665 394	897 172	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	665 394	897 172	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	5 380	8 086	1 002
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	608	606	1 002
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	4 772	7 480	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	38 720	42 435	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	38 720	42 435	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	47 765	74 692	11
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	46 997	70 847	11
	Переводы в пути	12502	768	3 845	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	91 865	125 213	1 013
	БАЛАНС	1600	757 259	1 022 385	1 013



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	36 189	52 583	(8 146)
	Итого по разделу III	1300	36 200	52 593	(8 136)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	681 041	925 582	-
	в том числе:				
	Долгосрочные часть ОД по облигациям	14101	681 041	925 582	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	681 041	925 582	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	39 197	43 112	7 860
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным облигациям	15101	477	677	-
	Краткосрочная часть ОД по облигациям	15102	38 720	42 434	-
	Краткосрочные кредиты	15103	-	-	7 597
	Проценты по краткосрочным кредитам	15104	-	-	263
	Кредиторская задолженность	1520	821	1 098	1 289
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	821	1 098	1 289
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	40 019	44 210	9 149
	БАЛАНС	1700	757 259	1 022 385	1 013

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

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

25 марта 2016 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды 0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"</u>	по ОКПО	17752170			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743893692			
Вид экономической деятельности <u>финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД	65.23			
Организационно-правовая форма / форма собственности					
<u>Закрытое акционерное общество</u>	<u>собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКОПФ / ОКФС	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	123 161	82 964
	Проценты к уплате	2330	(124 742)	(56 794)
	Прочие доходы	2340	242 136	228 270
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23401	240 737	164 939
	Прочие внереализационные доходы	23402	1 399	63 331
	Прочие расходы	2350	(256 949)	(193 711)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23501	(240 737)	(164 939)
	Прочие внереализационные расходы	23502	(16 212)	(28 772)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(16 394)	60 729
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 279)	12 146
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(16 394)	60 729



Для аудиторских
заключений

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 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	(16 394)	60 729
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(166)	613
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

25 марта 2016 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2015 г.

Коды		
0710003		
31	12	2015
17752170		
7743893692		
65.23		
12267	23	
384		

форма по ОК/Д

Дата (число, месяц, год)

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"

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

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	-	-	-	(8 136)	(8 136)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	60 729	60 729
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	60 729	60 729
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	52 583	52 593
За 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(16 394)	(16 394)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(16 394)	(16 394)
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	36 189	36 200

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					
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3402	-	-	-	-
исправлением ошибок	3412	-	-	-	-
после корректировок	3422	-	-	-	-
	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	36 200	52 593	(8 136)

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

(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)



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

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"
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

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710004		
Д	31	12	2015
Д	17752170		
Н	7743893692		
о	65.23		
Д			
С	12267	23	
И	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 319	2 084
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	-	-
от поступления банковских процентов	4114	3 319	2 084
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(141 432)	(84 370)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(16 296)	(27 780)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расходы на организацию сделки секьюритизации	4125	-	-
погашение процентов по кредитам, выплата купонного дохода	4126	(124 943)	(55 929)
расчеты с бюджетом	4127	-	(558)
прочие платежи	4129	(193)	(103)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(138 113)	(82 286)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	359 442	237 981
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	240 737	160 070
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	117 306	77 309
	4215	-	-
прочие поступления	4219	1 399	602
Платежи - всего	4220	-	(1 103 586)
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	-	(1 103 586)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	359 442	(865 605)

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских
заключений

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	1 241 712
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	-	1 241 712
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(248 256)	(219 140)
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	(248 256)	(211 543)
погашение кредитных средств	4324	-	(7 597)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(248 256)	1 022 572
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(26 927)	74 681
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	74 692	11
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	47 765	74 692
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 Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

25 марта 2016 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2015 год.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "ИА Санрайз-2" (в дальнейшем именуемое также как Общество) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 02.07.2013 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1137746565791., код ОКПО 17752170. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743893692/774301001. 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-2» 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-2» 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

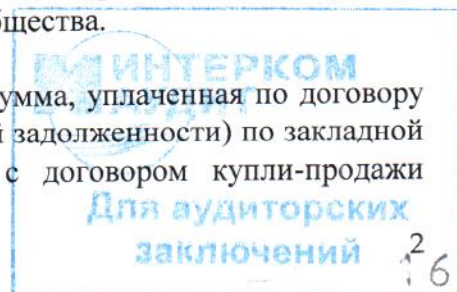
В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения 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 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 2015 на балансе Общества отсутствуют закладные 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 залладной 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 залладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по залладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по залладной, частично уменьшают сумму задолженности по залладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Таким образом, при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2014г. 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-2» 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 рубль каждая, принадлежащих Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 57922918),

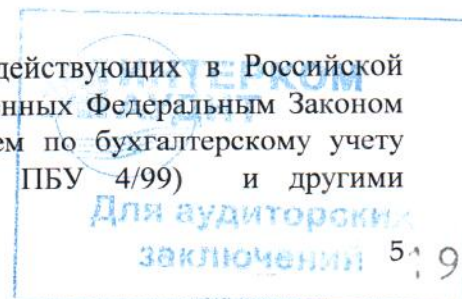
- 1 штука привилегированных акций (номинальной стоимостью 100 рубль каждая), принадлежащих Учредителю Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования», обществу, учрежденному в соответствии с законодательством РФ (регистрационный номер 1027739098639).

Все акции полностью оплачены в денежной форме

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 665 394 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «БЖФ».

Долгосрочные финансовые вложения рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2016г. на основании предоставленной информации Сервисного агента (АО «БЖФ») в виде официального письма на 31.12.2015г., в размере 38 720 тыс. рублей.

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.
939 606	0	235 492	704 114

По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 5 380 тыс. рублей, в том числе:

- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2015 г. в размере 4 772 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	4 772
Итого:	4 772

- Авансы, выданные поставщикам в размере 608 тыс. рублей.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АИЖК АО	207
Интернет решения	72
НКО ЗАО НРД	267
ЗАО Интерфакс	2
ЗАО "ФБ ММВБ"	60
Итого:	608

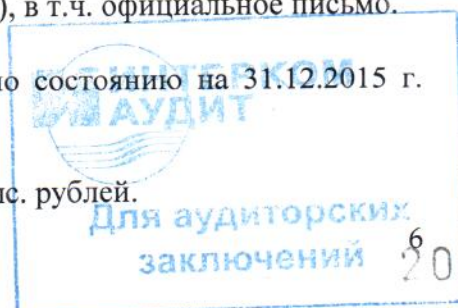
По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость краткосрочных закладных в размере 38 720 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 38 720 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 в размере 47 765 тыс. рублей, в том числе:

- остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 46 997 тыс. рублей.



в том числе:	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015
Расчетные счета в т.ч.	46 997
ипотечный АО КБ "СИТИБАНК"	19 091
расчетный АО КБ "СИТИБАНК"	21 599
счет сбора платежей АО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	6 308

- остаток денежных средств в пути, списанные со счета Общества и не зачисленные на другой счет в размере 768 тыс. рублей.

Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

ЗАО «ИА Санрайз-2» 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 рубль каждая, принадлежащих Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 57922918),
- 1 штука привилегированных акций (номинальной стоимостью 100 рубль 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 непокрытый убыток Общества отражен по строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 36 189 тыс. рублей.

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

- сумма долга по реализованным облигациям в сумме 681 041 тыс. рублей, в том числе:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, тыс. руб.	Общая стоимость облигаций, руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	1 002 243	541,68	791 151	28 июля 2044
Облигации класса Б	58 955	1 000,00	58 955	28 июля 2044

Из Общей стоимости облигаций класса «А», «Б» (601 850 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2016 году (38 720 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 681 041 тыс. рублей, в том числе полностью сумма общей стоимости облигаций по классу «В» (см. таблицу):

Облигации класса В	117 911	1 000,00	117 911	28 июля 2044
--------------------	---------	----------	---------	--------------

Для аудиторских
заключений 21

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

По строке **1510** «Заемные средства» отражена сумма в размере 39 197 тыс. рублей, в том числе:

- начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 477 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	9,50	421	28 января 2015
Класса Б	11,50	56	28 января 2015
Класса В	-	-	28 января 2015

- расчетной суммы части стоимости облигаций классов «А», «Б» подлежащей погашению в следующем 2016 году 38 720 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 822 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг в размере 822 тыс. рублей, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.
АИЖК АО	18
ООО "ТМФ РУС"	9
ООО РМА СЕРВИС	5
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	722
ЗАО "ВТБ Капитал"	15
АО "ДК РЕГИОН"	38
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 123 161 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным, в том числе;

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Начисление процентов по закладным	119 842
Поступление банковских процентов	3 319

По строке **2330** «Проценты к уплате» отражены суммы расходов, в размере 124 742 тыс. рублей:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Начисленные расходы по купонам к выплате	124 742

По строке **2340** «Прочие доходы» отражены сумма доходов, в размере 242 136 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)	240 737
Прочие внереализационные доходы	1 399



По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов, в размере 256 949 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)	240 737
Бухгалтерские услуги	1539
Обслуживание домена	1
Раскр.инф.в ленте новостей	16
Расходы на услуги банков	193
Расходы на услуги Маркет-мейкера	55
Управленческие услуги	1527
Услуги аудитора	265
Услуги биржи	60
Услуги по ведению реестра закладных	31
Услуги по изготовлению электронных ключей	3
Услуги по обслуживанию сайта	72
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	9
Услуги Поручительства	1618
Услуги расчетного агента	378
Услуги Резервного Сервисного агента	242
Услуги Сервисного агента	9690
Услуги Спец. Депозитария	513

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	16 394

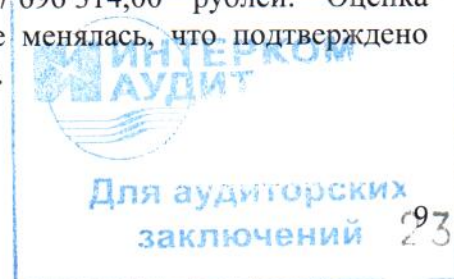
По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражен убыток в сумме 16 394 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением 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 доход по налогу на прибыль за 2015 год составляют 3 279 тыс. рублей,
- Постоянные налоговые обязательства за 2015 год составляют 3 279 тыс. рублей.

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по за балансовому 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 1 887 696 314,00 рублей. 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 1 552 948 979,99 рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете Ипотечного покрытия в размере 18 930 218,60 рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 1 534 018 761,39 рублей.

Данные приведены на основании справки о размере ипотечного покрытия № IP-160111/93 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 1 527 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 1 539 тыс. рублей.

Задолженность Общества перед ООО «ТМФ РУС» за оказанные услуги за 2015 г. составляет 9 тыс. рублей.

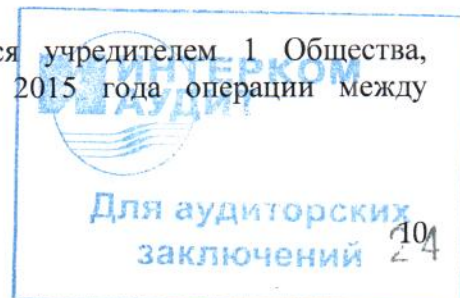
ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 22 июля 2013 года. ООО «РМА Сервис» 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 1 539 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 1 534 тыс. рублей.

Задолженность Общества перед ООО «РМА Сервис» за оказанные услуги за 2015 г. составляет 5 тыс. рублей.

Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 99% Уставного капитала. По итогам 2015 года операции между Обществом и Штихтинг Инкрис-2 не осуществлялись.



АО «Банк Жилищного Финансирования» является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 1% Уставного капитала. По итогам 2015 года операции между Обществом и АО «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 Ипотечным 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

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских
заключений 11
25

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.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:

Ф.И.О.: У.Т.Головенко

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



М.П.

Дата: «25» марта 2016г.



Для аудиторских
заключений

12

26

.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2015 год.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "ИА Санрайз-2" (в дальнейшем именуемое также как Общество) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 02.07.2013 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1137746565791., код ОКПО 17752170. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743893692/774301001. 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-2» 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-2» 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 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 2015 на балансе Общества отсутствуют закладные 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 залладной 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 залладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по залладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по залладной, частично уменьшают сумму задолженности по залладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Таким образом, при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2014г. 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 Сапрайз-2» 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 рубль каждая, принадлежащих Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 57922918),

- 1 штука привилегированных акций (номинальной стоимостью 100 рубль 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

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 залладных в размере 665 394 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «БЖФ».

Долгосрочные финансовые вложения рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2016г. на основании предоставленной информации Сервисного агента (АО «БЖФ») в виде официального письма на 31.12.2015г., в размере 38 720 тыс. рублей.

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.
939 606	0	235 492	704 114

По строке **1230 «Дебиторская задолженность»** по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 5 380 тыс. рублей, в том числе:

- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2015 г. в размере 4 772 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 залладным	4 772
Итого:	4 772

- Авансы, выданные поставщикам в размере 608 тыс. рублей.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АИЖК АО	207
Интернет репения	72
НКО ЗАО НРД	267
ЗАО Интерфакс	2
ЗАО "ФБ ММВБ"	60
Итого:	608

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке **1240 «Финансовые вложения»** по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость краткосрочных залладных в размере 38 720 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 38 720 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 в размере 47 765 тыс. рублей, в том числе:

- остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 46 997 тыс. рублей.

в том числе:	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015
Расчетные счета в т.ч.	46 997
ипотечный АО КБ "СИТИБАНК"	19 091
расчетный АО КБ "СИТИБАНК"	21 599
счет сбора платежей АО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	6 308

- остаток денежных средств в пути, списанные со счета Общества и не зачисленные на другой счет в размере 768 тыс. рублей.

Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

ЗАО «ИА Санрайз-2» 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 рубль каждая, принадлежащих Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 57922918),
- 1 штука привилегированных акций (номинальной стоимостью 100 рубль 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 непокрытый убыток Общества отражен по строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 36 189 тыс. рублей.

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

- сумма долга по реализованным облигациям в сумме 681 041 тыс. рублей, в том числе:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, тыс. руб.	Общая стоимость облигаций, руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	1 002 243	541,68	791 151	28 июля 2044
Облигации класса Б	58 955	1 000,00	58 955	28 июля 2044

Из Общей стоимости облигаций класса «А», «Б» (601 850 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2016 году (38 720 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 681 041 тыс. рублей, в том числе полностью сумма общей стоимости облигаций по классу «В» (см. таблицу):

Облигации класса В	117 911	1 000,00	117 911	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 в размере 39 197 тыс. рублей, в том числе:

- начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 477 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	9,50	421	28 января 2015
Класса Б	11,50	56	28 января 2015
Класса В	-	-	28 января 2015

- расчетной суммы части стоимости облигаций классов «А», «Б» подлежащей погашению в следующем 2016 году 38 720 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 822 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг в размере 822 тыс. рублей, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.
АИЖК АО	18
ООО "ТМФ РУС"	9
ООО РМА СЕРВИС	5
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	722
ЗАО "ВТБ Капитал"	15
АО "ДК РЕГИОН"	38
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 123 161 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным, в том числе;

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Начисление процентов по закладным	119 842
Поступление банковских процентов	3 319

По строке **2330** «Проценты к уплате» отражены суммы расходов, в размере 124 742 тыс. рублей:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 г.
Начисленные расходы по купонам к выплате	124 742

По строке **2340** «Прочие доходы» отражены сумма доходов, в размере 242 136 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)	240 737
Прочие внереализационные доходы	1 399

По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов, в размере 256 949 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)	240 737
Бухгалтерские услуги	1539
Обслуживание домена	1
Раскр.инф.в ленте новостей	16
Расходы на услуги банков	193
Расходы на услуги Маркет-мейкера	55
Управленческие услуги	1527
Услуги аудитора	265
Услуги биржи	60
Услуги по ведению реестра закладных	31
Услуги по изготовлению электронных ключей	3
Услуги по обслуживанию сайта	72
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	9
Услуги Поручительства	1618
Услуги расчетного агента	378
Услуги Резервного Сервисного агента	242
Услуги Сервисного агента	9690
Услуги Спец. Депозитария	513

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	16 394

По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражен убыток в сумме 16 394 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 доход по налогу на прибыль за 2015 год составляют 3 279 тыс. рублей,
- Постоянные налоговые обязательства за 2015 год составляют 3 279 тыс. рублей.

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по за балансовому 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 1 887 696 314,00 рублей. 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 1 552 948 979,99 рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете Ипотечного покрытия в размере 18 930 218,60 рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 1 534 018 761,39 рублей.

Данные приведены на основании справки о размере ипотечного покрытия № IP-160111/93 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 1 527 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 1 539 тыс. рублей.

Задолженность Общества перед ООО «ТМФ РУС» за оказанные услуги за 2015 г. составляет 9 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 1 539 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 1 534 тыс. рублей.

Задолженность Общества перед ООО «РМА Сервис» за оказанные услуги за 2015 г. составляет 5 тыс. рублей.

Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 99% Уставного капитала. По итогам 2015 года операции между Обществом и Штихтинг Инкрис-2 не осуществлялись.

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

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.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:



Ф.И.О.: У.Т.Головенко

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



Дата: «25» марта 2016г.

.

2016 .

I.	.....	3
-	«	
	» 4/99, . 06.07.99 N 43 ,	
	4/99;.....	3
-	"	
	7/98, . 25.11.1998 . 56 , 7/98;	3
II.	« -2»	
	.....	4
III.	.....	5
A.	.....	5
.	.....	7
IV.	..	10
	:	10
	14/2007, 5/01, , 6/01,	
	.....	13
	.....	13
	.....	13
	97 " " 91.02	
«	».....	13
	:	13
	.....	14
	.....	14
	()	
( )	.....	15
( )	.....	15
( )	.....	15
(.6 15/2008).	.....	15
V.	.....	155
VII.	.....	19
VII.	.....	21
	.....	21
	.....	21

1	.....	23
2	.....	27
3	()	28
4	.....	36

I.

- :
- 06.12.11 402- « »;
 - , . 29.07.1998 34 ;
 - " " "
 - **1/2008**, . 06.10.2008 106 ,
1/2008;
 - « 06.07.99 N 43 , 4/99; »
 - **4/99**, .
 - 02.07.2010 N **66** " "
 - " ;
 - " " **7/98**,
25.11.1998 . 56 , 7/98;
 - " ,
 - " **8/2010**, .
13.12.2010 167 , 8/2010;
 - " " **9/99**,
06.05.1999 32 , 9/99;
 - " " **10/99**,
06.05.1999 33 , 10/99;
 - " "
 - **15/2008**, . 06.10.2008 107 ,
15/2008;
 - " " **19/02**,
10.12.2002 126 , 19/02;
 - " "
 - » **22/2010**, . 28.06.2010 .
63 , 22/2010;
 - " " »
 - **23/2011**, . 02.02.2011 . 11 ,
23/2011;
 - -
 - , .
31.10.2000 94 ;
 - ,
 - . 13.06.1995 49;

- 39 « : », 39;
- , ;
- 11.11.03 152- " ";
- 16.07.1998 102- « (»).

II. « -2»

« -2» ()

« ».

« »

, ,

.

.

« ».

« »

« ».

() (), (-)

,

,

,

.

,

« ».

,

()

,

,

:

■

,

■

, . .

,

,

■

,

,

■

,

.

:

■

;

■

;

■

;

- ;
- , ;
- ;
- () ;
- ;
- ;
- ,
- ;
- .

III.

A.

« » (-
 « »).

,

.

,

-

,

.

.

«1. : 8.3».

,

«1. : 8.3».

.

,

31.10.2000 . 94 .

.

,

1.

() 3,

1) :

;

2)
3)
4)

;
;
.

.

()
.

.

() ,
.
:

- ;
- .

.

,

(- , -).

11

06.12.2011 402- «

».

.

, ,

31

.

,

4.

(, , , . . .)

.

()

(4).

.

(-17). (-17)

()

,

.

,

,

,

.

.

,

,

5%

—

,

5

.

, 15/08

.7 1/2008 ,

,

,

() ISA 18; ISA 39.

,

-

,

,

,

.

.

,

()

:

-
-
-
-
-

;

;

;

,

,

.

III

.

,

,

,) ,
 ; ,
 ;
 :
 •
 « » , « »
 ; ,
 • ;
 • ;
 • .
 (,)
 , " -2".
 () :
 • () - .
 , () ,
 10% ,
 ; () ,
 ; ,
 ; ,
 - ;
 • - ;
 • , ;
 , , ,
 ;
 • () .
 • , ,
 (/) ;
 • ;
 • ;
 , ;

IV.

$$(\quad), \quad \cdot \quad \cdot$$

19/02
1/2008

58 "

(58.02 « ("), . . »).

58

008 "
008

C

(008)

- () () ;
- , () , , ;
- () , ;
- () , (
- ,);
- ; ,
- , .

008

Excel.

009 (009

51.

6/01, 14/2007, 5/01,

91.02 « 97 " ».

80 " " 80 " ".
" , ,
.

, , 5
.
, , 5
, ,
.

.
" 82 "
".

_____.

(.816)

, .
.
,
15/2008 " ".
.

" 67 "
:

67.03 -
67.04 -

， — ， —
， . . .

_____.

()
()
()
()
(.6 15/2008).

：
-
，
.
.
« »
，
，
.

V.

，
，
，
9/99 .34 19/02 .4

" 91 "
" 91.01 "
：
• ，
；
• () ()，
• ()，
；
• ；
• ；
• ；
；

•

;

•

.

91.02 " "

:

•

(, . .) (),

;

•

()

;

•

(),

;

•

;

•

;

•

;

•

;

•

;

•

,

;

•

,

;

•

;

•

;

•

.

VI.

,

:

1.

,

,

.

,

.

2.

,

,

.

, . 37, 38 19/02.

1. ；
2. ；
3. ；
4. ；
5. ；
6. ；
7. ；
8. ；
9. ；
10. ；
11. ；
12. ；
13. ；
14. ；
15. ；
16. ；
17. ；
18. ；
19. ；
20. ；
21. ；
22. ；
23. ；
24. ；
25. ；
26. ；
27. ；
28. ；
29. ；
30. ；
31. ；
32. ；
33. ；
34. ；
35. ；
36. ；
37. ；
38. ；
39. ；
40. ；
41. ；
42. ；
43. ；
44. ；
45. ；
46. ；
47. ；
48. ；
49. ；
50. ；
51. ；
52. ；
53. ；
54. ；
55. ；
56. ；
57. ；
58. ；
59. ；
60. ；
61. ；
62. ；
63. ；
64. ；
65. ；
66. ；
67. ；
68. ；
69. ；
70. ；
71. ；
72. ；
73. ；
74. ；
75. ；
76. ；
77. ；
78. ；
79. ；
80. ；
81. ；
82. ；
83. ；
84. ；
85. ；
86. ；
87. ；
88. ；
89. ；
90. ；
91. ；
92. ；
93. ；
94. ；
95. ；
96. ；
97. ；
98. ；
99. ；
100. ；

‘

’

70
(24.12.2010 N 186)

1.

•

31

(,
				,
«__»__20_				
	,			.
,				
	-		-	
				()
				.

1

						1		3
19								
19.03							-	
19.04							-	
51							.	
57								
57.01	()							
57.02								
57.21								
57.22								
58								
58.02	(),							
60								
60.01	()							
60.02	()							
60.21		+						
60.22		+						
60.31	()	+						
60.32	()	+						
66								
66.01	()							
66.02	()							
66.03	()							
66.04	()							
66.21	()							
66.22	()							
66.23	()							
66.24	()							
67								
67.01								
67.02								
67.03								

67.04								
67.21	()	+						
67.22	()	+						
67.23	()	+						
67.24	()	+						
68								
68.01						.		
68.02						.		
68.04								
68.04.1						.		
68.04.2								
68.10						.		
75								
75.01								
75.02								
76								
76.01								
76.01.1								
76.02								
76.03								
76.05								
76.05.0	()							
76.05.1								
76.05.2								
76.05.3								
76.05.5								
76.05.7								
76.06	c ()							
76.09								
76.22	()	+						
76.25	()	+						
76.29	()	+						

76.32	(. .)	+						
76.35	(. .)	+						
76.39	(. .)	+						
80								
82								
82.01	,							
83								
83.02								
83.03								
84	()							
84.01	,							
84.02	,							
84.03								
84.04								
91								
91.01								
91.02								
91.09								
97						. . .		
98								
98.01	,					. . .		
99								
99.01								
99.02								
99.02.1								
99.02.2								
99.02.3								
99.02.4								
008				+				
009				+				

	,			+				
--	---	--	--	---	--	--	--	--

58.02 / 76.05.0	
76.05.0 / 51	
008	
51 / 76.05.5	
76.05.5 / 76.5.1	
76.05.1 / 91.01 ()	
91.02 () / 58.2	
008*	
51 / 76.05.5	
76.05.5 / 76.05.2	
76.05.2 / 91.01 ()	
51 / 76.05.5	
76.05.5 / 76.05.3	
76.05.3 / 91.01 ()	
51 / 76.05.0	
76.05.0 / 91.01 ()	
91.02 () / 58.02	
91.02 () / 76.05.2	
91.02 () / 76.05.3	
008	
51 / 76.05.5	
76.05.5 / 76.05.1	
76.05.1 / 91.01 ()	
91.02 () / 58.02	

* 008

3

()

1

02.07.2010 66

(05.10.2011 124)

_____ 20 ____ .

(, ,)

- /

_____ /

: . . (. .)

()

0710001		
384 (385)		

1	2	_____ 20 ____ . ³	31 20 ____ . ⁴	31 20 ____ . ⁵
	I.			
	: () ,			
	I			
	II.			
	:			
	: ()			
	: () ,			
	:			
	II			

_____ 20 ____ .

(, ,)

_____ / _____

_____ / _____

: . . (. .)

0710002		
384 (385)		

1	2	20 ____ . ³	20 ____ . ⁴
	5		
		()	()
	()		
		()	()
		()	()
	()		
		()	()
	: (),		
		()	()
	: (),		
	()		
		()	()
	()		
	()		

1	2	$\frac{\quad}{20 \quad} .^3$	$\frac{\quad}{20 \quad} .^4$
	() ,		
	() ,		
	6		
	()		
	()		

$\frac{\quad}{()} \quad \frac{\quad}{()}$
 “ $\frac{\quad}{\quad}$ ” $\frac{\quad}{\quad} 20 \frac{\quad}{\quad} .$

Отчет об изменениях капитала
за 20__ г.

Организация _____
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности _____
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Единица измерения: _____ тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды	
Дата (число, месяц, год)	0710003	
по ОКЕИ		
ИНН		
по ОКВЭД		
по ОКНПФ / ОКФС		
по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20__ г.	3100	-	-	-	-	-	-
31.12.20__							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	X	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3215				X		X
организация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

0710023 . 2

					()	
- :	()		()	()	()	()
:					()	()
			()		()	()
			()		()	()
	()					()
	()					()
					()	()
31 . ²		()				
20 . ³						
- :						
:						
- :	()		()	()	()	()
:			()		()	()
			()		()	()
	()					()
	()					()
					()	()
31 . ³		()				

2.

	31 20__ . ¹	20__ . ²		31 20__ . ²
		()		
-				
:				
:				
); (
:				
() :				
:				

Форма 0710023 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На ____ 20 __ г.	На ____ 20 __ г.	На ____ 20 __ г.
Чистые активы	3600			

Руководитель _____
(подпись) (расшифровка подписи)
" ____ " _____ 20__ г.

3а 20 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОНФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710004

01	10004
----	-------

A horizontal line with two vertical tick marks. The left tick mark is labeled x_1 and the right tick mark is labeled x_2 .

--	--

[illegible][illegible]

384

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	за _____ 20__ г.	за _____ 20__ г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110		
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		
поступление банковских процентов	4114		
прочие поступления	4119		
Платежи - всего	4120		
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121		
в связи с оплатой труда работников	4122		
процентов по долговым обязательствам	4123		
налога на прибыль организаций	4124		
расчеты по налогам и сборам	4125		
прочие платежи	4129		
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100		
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210		
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		
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214		
	4215		
прочие поступления	4219		
Платежи - всего	4220		
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221		
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222		
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223		
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224		
	4225		
прочие платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200		

Наименование показателя	Код	за ____ 20__ г.	за ____ 20__ г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310		
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		
денежных вкладов собственников (участников)	4312		
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319		
Платежи - всего	4320		
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323		
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300		
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400		
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450		
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500		
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

Руководитель _____
 (подпись) (расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20__ г.

()

: _____

()

, «____» _____ 20____ .

.

:

«____» _____ 20____ .

58.02 « (), »:

01.01.____ . _____ . _____ :

31.12.____ . _____ . _____ :

008 « »:

01.01.____ . _____ .

31.12.____ . _____ .

76.05.1 « »:

01.01.____ .. _____ .

31.12.____ . _____ .

76.05.2 « »:

(76.5.2) 01.01.____ .. _____ .

(76.5.2) 31.12.____ . _____ .

76.05.3 « »:

(76.5.3) 01.01.____ .. _____ .

(76.5.3) 31.12.____ . _____ .

76.05.5 « »:

(76.5.5) 01.01.____ .. _____ .

(76.5.5) 31.12.____ . _____ .

76.05.7 « »:

(76.5.7) 01.01.____ .. _____ .

(76.5.7) 31.12.____ . _____ .

,

.

:

() () ()

:	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	()	()	()
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	()	()	()
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	()	()	()

--	--	--	--

,
 .

:	<div></div>	<div></div>	<div></div>
	()	()	()
:	<div></div>	<div></div>	<div></div>
	()	()	()
	<div></div>	<div></div>	<div></div>
	()	()	()
	<div></div>	<div></div>	<div></div>
	()	()	()

" -2"

, « _____ » 20 .:

1. _____ „ . . . _____

2. 90 _____ (_____ 20 _____ 20 _____ :

• (90): _____ . ;
 • , _____ ;
 • - _____ %.

, . . . -

3. _____ /

4. _____ /

:

()

()

()

()

_____	_____
()	()
_____	_____
()	()
_____	_____
()	()
_____	_____
()	()

: _____

()

:

,

,

()

,

«

.

:

			-	-	

,

.

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

18.08.9888

0317018

11434150

65.23

1

()

()

:

,

()

1-1-	

,
« »
.
:
1.

1	2	3	4	5	6

--	--	--	--

2.

		, . .			
1	2	3	4	5	6

,

.

:

_____	_____	_____
()	()	()
_____	_____	_____
()	()	()
_____	_____	_____
()	()	()
_____	_____	_____
()	()	()

Всего пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью 190 листа (ов)

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»-
управляющей организации ЗАО «ИА Санрайз-2»
на основании Договора о
передаче полномочий единоличного
исполнительного органа б/н от 22.07.2013 г.

Головенко / У.Т. Головенко

