

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности

ЗАО «ИА Санрайз-1»

за 2017 год

**Акционерам ЗАО «ИА Санрайз-1»,  
ООО «ТМФ-РУС» - управляющей  
организации ЗАО «ИА Санрайз-1»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «ИА Санрайз-1» (полное наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-1», ОГРН 1137746565813, местонахождение: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 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 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «ИА Санрайз-1» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций, Кодексом профессиональной этики аудиторов и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров, разработанным Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

***Резервы под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные залладными***

Учитывая, что бухгалтерская (финансовая) отчетность ЗАО «ИА Санрайз-1» формируется с использованием оценочных значений, и это область повышенного оцененного риска существенного искажения отчетности, ключевым вопросом аудита мы определили резервы под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные залладными.

В связи с существенной долей прав (требований) активе годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода мы рассматриваем оценку методики формирования резерва под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные залладными, как значимый вопрос аудита.

***Рассмотрение вопросов в ходе нашего аудита***

На каждую отчетную дату ЗАО «ИА Санрайз-1» оценивает наличие объективных признаков обесценения финансовых вложений. Достаточность уровня резерва под обесценение финансовых вложений является ключевой областью суждения руководства ЗАО «ИА Санрайз-1». Подход руководства ЗАО «ИА Санрайз-1» к оценке и управлению кредитным риском отражен в Разделе 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 г. «Потенциальные финансовые риски».

На 31 декабря 2017 года резервы под обесценение финансовых вложений ЗАО «ИА Санрайз-1» не создавались ввиду отсутствия объективных признаков обесценения.

Ввиду этого нами были выполнены аудиторские процедуры, в т.ч. по анализу подхода руководства к признакам обесценения прав (требований), оценке методологии формирования резервов под обесценение финансовых вложений и факторов, влияющих на обесценение прав (требований), и анализ договоров на предмет наличия обязательства обратного выкупа прав (требований).

**Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ЗАО «ИА Санрайз-1» за 2017 год, ежеквартальном отчете эмитента ЗАО «ИА Санрайз-1» за 1 квартал 2018 года, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ЗАО «ИА Санрайз-1» за 2017 год и ежеквартальный отчет эмитента ЗАО «ИА Санрайз-1» за 1 квартал 2018 года, предположительно, будут нам представлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица

допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем руководству аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудиторской проверки, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, У.Ф. Подгорнова (квалификационный аттестат №02-000111 от 22.02.2012, срок действия не ограничен).

Руководитель Департамента банковского аудита  
и МСФО кредитных организаций  
**ООО «Интерком-Аудит БКР»**  
(квалификационный аттестат №02-000030 от 15.11.2011,  
срок действия не ограничен)



Е.В. Коротких

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР»,  
ОГРН 1067746150251,  
125040, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2,  
корпус 13, этаж 7, помещение XV, комната 26,  
член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11606072657

**«29» марта 2018 года**

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

				<b>Коды</b>
Дата (число, месяц, год)	31	12	2017	0710001
Организация <u>Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-1»</u>	по ОКПО	17752247		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743893702		
Вид экономической деятельности <u>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</u>	по ОКВЭД	64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / юридический лиц</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67	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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	407 231	547 802	710 860
	в том числе:				
	Права (требования), в т. ч. удостоверенные закладными	11701	407 231	547 802	710 860
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>407 231</b>	<b>547 802</b>	<b>710 860</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	4 062	5 724	5 988
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	634	720	547
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	3 428	5 004	5 441
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	30 425	32 764	35 070
	в том числе:				
	Права (требования), в т. ч. удостоверенные закладными	12401	30 425	32 764	35 070
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	41 318	48 209	47 268
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	38 033	41 609	47 025
	Переводы в пути	12502	3 285	6 600	243
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>75 805</b>	<b>86 697</b>	<b>88 326</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>483 036</b>	<b>634 499</b>	<b>799 186</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.6	Резервный капитал	1360	1	1	1
4.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	27 317	31 736	38 608
	Итого по разделу III	1300	27 328	31 747	38 619
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.8	Заемные средства	1410	424 057	568 923	724 162
	в том числе:				
	Долгосрочные часть ОД по облигациям	14101	424 057	568 923	724 162
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	424 057	568 923	724 162
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.9	Заемные средства	1510	30 690	33 143	35 563
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным облигациям	15101	265	379	493
	Краткосрочная часть ОД по облигациям	15102	30 425	32 764	35 070
4.10	Кредиторская задолженность	1520	961	686	842
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	508	686	842
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	453	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	31 651	33 829	36 405
	<b>БАЛАНС</b>	1700	483 036	634 499	799 186

Уполномоченный представитель  
 ООО «ТМФ РУС» -  
 управляющей организации  
 ЗАО "ИА Санрайз-1", действующий  
 по доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.



Белая Оксана Юрьевна  
 (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.



# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Организация <u>Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-1»</u>	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	31	12	2017
Вид экономической деятельности <u>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</u>	ИНН	17752247		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / юридический лиц</u>	по ОКВЭД	7743893702		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	64.99		
	по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	-	-
4.11	Проценты к получению	2320	77 307	99 834
4.12	Проценты к уплате	2330	(70 296)	(93 922)
4.13	Прочие доходы	2340	169 226	169 730
	в том числе: Доходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных залладными	23401	168 059	167 477
	Прочие доходы	23402	1 167	2 253
4.14	Прочие расходы	2350	(180 656)	(182 514)
	в том числе: Расходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных залладными	23501	(168 059)	(167 477)
	Прочие расходы	23502	(12 597)	(16 037)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 419)	(6 872)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(884)	(1 374)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 419)	(6 872)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(4 419)	(6 872)
4.17	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(44)	(69)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель  
ООО «ТМФ РУС» -  
управляющей организации  
ЗАО "ИА Санрайз-1", действующий  
по доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.



(подпись)

Белая Оксана  
Юрьевна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Форма по ОКУД		Коды	
0710003		0710003	
Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
по ОКПО	17752247		
ИНН	7743893702		
по ОКВЭД	64.99		
по ОКФС	67	23	
по ОКЕИ	384		

Организация Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-1»  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в деятельность Другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / юридических лиц  
Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	10	-	-	1	38 608	38 619
За 2016 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(6 872)	(6 872)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(6 872)	(6 872)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. За 2017 г.	3200	10	-	-	1	31 736	31 747
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(4 419)	(4 419)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(4 419)	(4 419)
3322	X	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3323	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3325	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3326	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3327	X	X	X	-	-	-
дивиденды	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение добавочного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	10	-	-	1	27 317	27 328



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	27 328	31 747	38 619

Уполномоченный представитель  
 ООО «ТМФ РУС» -  
 управляющей организации  
 ЗАО "ИА Санрайз-1", действующий  
 по доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

28 марта 2018 г.



(подпись)

Белая Оксана Юрьевна  
 (расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	<b>Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-1»</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика			по ОКПО	0710004	31	12	2017
Вид экономической деятельности	<b>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</b>		ИНН	17752247			
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Закрытое акционерное общество / юридические лиц</b>		по ОКВЭД	64.99			
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	67	23		
			по ОКЕИ	384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 941	2 346
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	1 941	2 346
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(106 013)	(109 401)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 413)	(15 057)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(93 324)	(94 035)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты с бюджетом	4125	(47)	(105)
прочие платежи	4129	(229)	(204)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(104 072)	(107 055)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	244 942	265 541
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	-	-
от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)	4215	167 628	167 477
проценты по правам (требованиям)	4216	75 818	95 811
прочие поступления	4219	1 496	2 253
Платежи - всего	4220	(23 594)	-
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	(23 594)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	221 348	265 541

**ИНТЕРКОМ  
АУДИТ**

Для аудиторских  
заключений 15

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	5 930	-
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	5 930	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(130 097)	(157 545)
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	(130 097)	(157 545)
погашение кредитных средств	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(124 167)	(157 545)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(6 891)	941
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	48 209	47 268
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	41 318	48 209
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный представитель  
ООО «ТМФ РУС» -  
управляющей организации  
ЗАО "ИА Санрайз-1", действующий  
по доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.



(подпись)

Белая Оксана  
Юрьевна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 года.

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "ИА Санрайз-1" (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 02.07.2013 г. (Основной государственный регистрационный номер: 1137746565813, код ОКПО: 17752247, ИНН/КПП: 7743893702/774301001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16, стр. А, 8 этаж.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.03 г. №152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах".

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» Общество не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах»

Согласно пункту 2.7 устава Общество не вправе иметь штат сотрудников.

Органы управления и контроля Общества:

1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.
2. Согласно Протоколу учредительного собрания от 14.06.2013 единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2013 г.
3. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества. Согласно Решению единственного владельца всех голосующих акций №13 от 31.05.2016 Ревизором Общества избрана Казанцева Юлия Леонидовна и Решению единственного владельца всех голосующих акций №17 от 28.06.2017 Ревизором Общества избрана Уварова Надежда Александровна.

Согласно Протоколу учредительного собрания от 14.06.2013 специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 22.07.2013г.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в том числе досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций,
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций,



- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- 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 прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## 2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. и разделен на 99 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 руб. каждая и 1 привилегированных акций номинальной стоимостью 100 руб. каждая.

99 обыкновенных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Просперити-1 (Stichting Prosperity-1) фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 57923809).

1 привилегированная акция стоимостью 100 руб., принадлежат Учредителю АО «Банк ЖилФинанс», учрежденному в соответствии с законодательством РФ (регистрационный номер 1027739098639).

Все акции полностью оплачены в денежной форме.

## 3. 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).

Для аудиторских  
заключений 18

Приобретаемые права (требования) включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока погашения.

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.

В ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений. 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 настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (далее - МСФО). Так, согласно МСФО 9, финансовые активы подлежат классификации исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками. При оценке финансовых активов по амортизированной стоимости величина актива при первоначальном признании уменьшается на сумму платежей в счет погашения основной суммы долга. Обществом разработан способ отражения финансовых активов в бухгалтерском учете, при котором в случае частичного погашения по праву (требованию) сумма данного актива уменьшается на сумму частично погашенной задолженности. При этом сумма частичного погашения в части оплаченной задолженности подлежит включению в состав прочих доходов и расходов.

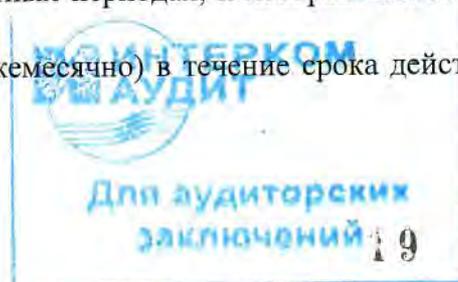
Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности. К краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по правам (требованиям) исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. А также к этой сумме прибавлена сумма невыплаченных начисленных процентов, включенных в стоимость прав (требований) при первичном приобретении.

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).

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен в соответствии с Эмиссионной документацией Общества. 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 правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов:

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;
- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.



Уплату процентов Общество производит ежемесячно в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в том числе в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг.

#### 4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) 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.

**Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:**

##### Активы баланса

**4.1** По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2017г. отражена стоимость прав (требований) в размере 407 231 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «Банк ЖилФинанс» срок погашения которых более 12 месяцев (на 31.12.2016г.: 547 802 тыс. рублей).

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений:

Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. руб.
580 566	23 594	166 505	437 655

Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб.
745 930	0	165 364	580 566

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2017г. и на 31.12.2016г. не создавался.

**4.2** По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 4 062 тыс. рублей (на 31.12.2016г.: 5 724 тыс. рублей), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017г.
		2 0

**ИНТЕРКОМ АУДИТ**

Дебиторских  
заклучений 2 0

АИЖК АО	130	164
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	72	72
НКО АО НРД	252	263
ЗАО Интерфакс	1	3
ИНТЕРКОМ-АУДИТ БКР ООО	130	130
ТМФ РУС ООО	135	0
КОНТУР АО ПФ СКБ	0	2
<b>Итого:</b>	<b>720</b>	<b>634</b>

- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 3 428 тыс. руб. (на 31.12.2016 – 5 004 тыс. руб.);

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

**4.3** По строке **1240** «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 30 425 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «Банк ЖилФинанс», срок погашения которых менее 12 месяцев (на 31.12.2016г.: 32 764 тыс. рублей).

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2017г. и на 31.12.2016г. не создавался.

**4.4** По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств и переводы в пути в размере 41 318 тыс. рублей (на 31.12.2016г.: 48 209 тыс. рублей), в том числе:

Расчетный счет	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017г.
АО КБ "СИТИБАНК" (Ипотечный) 40701810600703047002	20 916	12 385
АО КБ "СИТИБАНК" (Расчетный) 40701810300703047001	20 673	25 645
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС" (Расчетный) 40701810900000003566	20	3
<b>Итого:</b>	<b>41 609</b>	<b>38 033</b>

- переводы в пути в размере 3 285 тыс. руб. (на 31.12.2016г. – 6 600 тыс. руб.).

#### Пассивы баланса

**4.5** По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. руб.

Изменения величины уставного капитала в течение 2016 г., 2017 г. не происходило.

ИНТЕРКОМ  
АУДИТ

Для аудиторских  
заключений 21

Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 99 штук и 1 штука привилегированной акции.

**4.6** По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2017 г., на 31.12.2016 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.

**4.7** По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 27 317 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. – 31 736 тыс. руб.)

**4.8** По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 424 057 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 424 057 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации, тыс.руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	1 035 391	256,87	265 961	28.07.2044
Облигации класса Б	60 905	1 000,00	60 905	28.07.2044
Облигации класса В	121 811	1 000,00	121 811	28.07.2044
Облигации класса М	5 805	1 000,00	5 805	28.07.2044

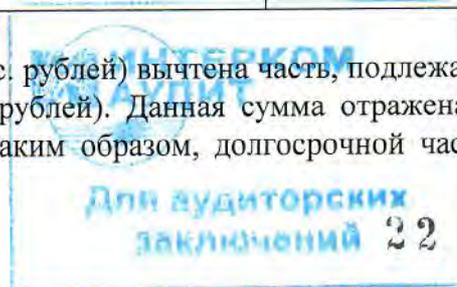
Из Общей стоимости облигаций классов «А», «Б» (326 866 тыс. рублей) уменьшена часть, подлежащая погашению в следующем отчетном периоде (30 425 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке **15102** «Краткосрочная часть ОД по облигациям» Таким образом, долгосрочной частью облигаций классов «А», «Б», к отражению в сумме по строке **1410** будет сумма 424 057 тыс. рублей, в том числе полностью сумма общей стоимости облигаций по классу «В», «М» (см. таблицу):

По состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 568 923 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 568 923 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации, тыс.руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	1 035 391	404,65	418 971	28.07.2044
Облигации класса Б	60 905	1 000,00	60 905	28.07.2044
Облигации класса В	121 811	1 000,00	121 811	28.07.2044

Из Общей стоимости облигаций класса «А», «Б» (479 876 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем отчетном периоде (32 764 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке **15102** «Краткосрочная часть ОД по облигациям» Таким образом, долгосрочной частью



облигаций классов «А», «Б», к отражению в сумме по строке **1410** будет сумма 568 923 тыс. рублей, в том числе полностью сумма общей стоимости облигаций по классу «В» (см. таблицу):

**4.9** По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г отражена сумма 30 690 тыс. руб., в том числе:

- начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 265 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в 2018г., в том числе:

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Класса А	9,25	207	29 января 2018
Класса Б	11,50	58	29 января 2018
Класса В	-	-	29 января 2018
Класса М	-	-	29 января 2018

- стоимость облигаций классов «А», «Б», подлежащая погашению в 2018 году 30 425 тыс. руб. (строка 15102).

- начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 379 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в 2017г., в том числе:

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Класса А	9,25	321	28 января 2017
Класса Б	11,50	58	28 января 2017
Класса В	-	-	28 января 2017

- стоимость облигаций класса «А», «Б», подлежащая погашению в 2017 году 32 764 тыс. рублей (строка 15102).

**4.10** По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 961 тыс. рублей (на 31.12.2016г.: 686 тыс. рублей), включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017 г.
АИЖК АО	30	11
ООО "ТМФ РУС"	5	14
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	601	455
ООО "РМА СЕРВИС"	4	3
АО "ДК РЕГИОН"	31	24
ПАО МОСКОВСКАЯ БИРЖА	15	0
РСИЦ АО	0	1
<b>Итого</b>	<b>686</b>	<b>508</b>

- переплата по перечислению денежных средств в размере 453 тыс. руб. (на 31.12.2016 - отсутствует)

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:



4.11 По строке 2320 «Проценты к получению» за 2017г. отражена сумма 77 307 тыс. руб. (за 2016г.: 99 834 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2016г.	Сумма, тыс. руб. за 2017г.
Начисление процентов по правам(требованиям)	97 488	75 366
Поступления банковских процентов	2 346	1 941
<b>Итого:</b>	<b>99 834</b>	<b>77 307</b>

4.12 По строке 2330 «Проценты к уплате» отражена суммы расходов за 2017г. в размере 70 296 тыс. рублей (за 2016г.: 93 922 тыс. рублей), в том числе:

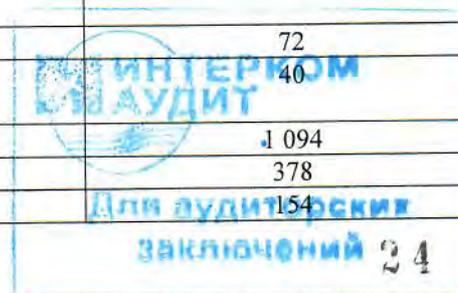
Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2016 г.	Сумма, тыс. руб. за 2017 г.
Начисленные расходы по купонам к выплате	93 922	70 296
<b>Итого:</b>	<b>93 922</b>	<b>70 296</b>

4.13 По строке 2340 «Прочие доходы» отражена суммы доходов за 2017г. в размере 169 226 тыс. рублей (за 2016г.: 169 730 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2016 г.	Сумма, тыс. рублей за 2017 г.
Доходы от полного и частичного погашения и реализации прав (требований), в т. ч. проценты по правам (требованиям)	167 477	168 059
Прочие внереализационные доходы	2 253	1 167
<b>Итого</b>	<b>169 730</b>	<b>169 226</b>

4.14 По строке 2350 «Прочие расходы» отражены суммы расходов, в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2016 г.	Сумма, тыс. рублей за 2017 г.
Расходы, понесенные в результате полного погашения и реализации прав (требований), в т. ч. проценты по правам (требованиям)	167 477	168 059
Бухгалтерские услуги	1 735	1 795
Обслуживание домена	1	1
Раскрытие информации в ленте новостей	15	22
Расходы на услуги банков	204	229
Расходы на услуги Маркет-мейкера	75	0
Управленческие услуги	1 886	1 926
Услуги аудитора	130	260
Услуги Биржи	60	60
Услуги по ведению реестра закладных	35	42
Услуги по изготовлению электронных ключей	5	3
Услуги по обслуживанию сайта	72	72
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	375	40
Услуги поручительства	1 475	1 094
Услуги Расчетного агента	378	378
Услуги Резервного Сервисного агента	197	154



Услуги Сервисного агента	7 874	6 147
Услуги Спец. Депозитария	415	325
Госпошлина	105	47
Расходы за использование программного комплекса	0	2
<b>Итого</b>	<b>182 514</b>	<b>180 656</b>

**4.15** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по итогам 2017 г. отражена убыток в размере 4 419 тыс. руб. (по итогам 2016 г. убыток в размере 6 872 тыс. руб.).

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли(убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям и процентов по субординированному кредиту, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшему классу облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу по кредиту, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшему классу облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

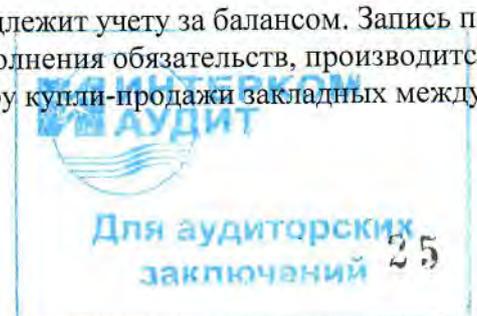
**4.16** В соответствии с п.25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает в бухгалтерской отчетности следующие показатели:

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2017 года составляет 884 тыс. руб.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2016 года составляет 1 374 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2017 года составляют 884 тыс. рублей -
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2016 года составляют 1 374 тыс. руб.

**4.17** По строке **2900** базовый убыток за 2017 г. составил 44 тыс. руб. на акцию (базовый убыток за 2016 год составляет 69 тыс. руб. на акцию).

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

Обеспечение, полученное при покупке прав (требований), подлежит учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи залладных к договору купли-продажи залладных между Обществом и ипотечным банком.



По состоянию на 31.12.2017 г. полученное обеспечение составляет 1 242 890 тыс. руб. (на 31.12.2016г.: 1 523 099 тыс. руб.). Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2017г. и на 31.12.2016г. не менялась.

## 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2017 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества, составляет 847 997 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. – 1 178 570 тыс. руб.)

## 7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 22 июля 2013 года.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 22 июля 2013 года.

Штихтинг Просперити-1 (Stichting Prosperity-1) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 99% Уставного капитала. За 2016г., 2017г. операции между Обществом и Штихтинг Инкрис-1 не осуществлялись.

Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 1% Уставного капитала. За 2016г., 2017г. операции между Обществом и ЗАО «Банк ЖилФинанс» не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами приведена в таблице ниже:

По состоянию на 31.12.2017г.:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2017г.	Задолженность на 31.12.2017 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2017 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2017 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 795	3 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 926	14 (Кредиторская)	1	Нет	Нет



По состоянию на 31.12.2016г.:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2016г. (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2016 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2016 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2016 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 735	4 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 887	5 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2016 г., 2017 г. Общество не осуществляло.

## 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 залогом недвижимости.

Все процентные ставки купонов по Облигациям будут равны размеру первого купона по Облигациям, определенному в соответствии с Решением о выпуске Облигаций, и будут фиксированными на весь срок обращения Облигаций. Ставка по ипотечному кредиту, залогом по которому входит в состав ипотечного покрытия, является фиксированной. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок.

Хеджирование рисков Эмитентом не производится.

## 9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Подпись:



Ф.И.О.: О.Ю. Белая

Должность: Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО «ИА Санрайз-1» по доверенности № 17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.



Дата: «28» Марта 2018 г.





Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 28 листов  
Е.В. Коротких / Е.В. Коротких