

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**  
о годовой бухгалтерской (финансовой)  
отчетности  
ЗАО «ИА Санрайз-2»  
за 2018 год

**ООО «Интерком-Аудит БКР»**

---

125040, Москва,  
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13,  
этаж 7, помещение XV, комната 26  
тел./факс (495) 937-34-51  
e-mail: [info@intercom-audit.ru](mailto:info@intercom-audit.ru)  
[www.intercom-audit.ru](http://www.intercom-audit.ru)

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам ЗАО «ИА Санрайз-2»,

ООО «ТМФ РУС»-управляющей  
организации ЗАО «ИА Санрайз-2

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Санрайз-2» (сокращенное наименование: ЗАО «ИА Санрайз-2»; ОГРН 1137746565791; место нахождения: Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 22), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 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 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «ИА Санрайз-2» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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, действующими в Российской Федерации, а также в соответствии с 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  
закладными***

Учитывая, что бухгалтерская (финансовая) отчетность ЗАО «ИА Санрайз-2» 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 закладными.

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

На каждую отчетную дату ЗАО «ИА Санрайз-2» оценивает наличие объективных признаков обесценения финансовых вложений. Достаточность уровня резерва под обесценение финансовых вложений является ключевой областью суждения руководства ЗАО «ИА Санрайз-2». Подход руководства ЗАО «ИА Санрайз-2» к оценке и управлению кредитным риском отражен в Разделе 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 г. «Потенциальные финансовые риски».

На 31 декабря 2018 года резервы под обесценение финансовых вложений ЗАО «ИА Санрайз-2» не создавались ввиду отсутствия объективных признаков обесценения.

Ввиду этого Аудитором 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-2» за 2018 год, ежеквартальном отчете эмитента ЗАО «ИА Санрайз-2» за 1 квартал 2019 года, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ЗАО «ИА Санрайз-2» за 2018 год и ежеквартальный отчет эмитента ЗАО «ИА Санрайз-2» за 1 квартал 2019 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 при ознакомлении с годовым отчетом ЗАО «ИА Санрайз-2» за 2018 год и ежеквартальным отчетом эмитента ЗАО «ИА Санрайз-2» за 1 квартал 2019 года, на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы сообщим об этом факте руководству.

### **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 аудиторского задания, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, Собко Ю.А. (квалификационный аттестат № 02-000168 от 25 апреля 2012 г., 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» (ООО «Интерком-Аудит БКР»), ОГРН 1067746150251;

125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 26;

член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606072657

«22» февраля 2019 год



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности Совместная частная и  
Закрытое акционерное общество / иностранная собственность

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
31	12	2018
17752170		
7743893692		
64.99		
12267	34	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

125171, Москва г, Ленинградское ш, д. № 16А, стр. 1, этаж 8 комната 22

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	270 364	392 153	531 493
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	270 364	392 153	531 493
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	270 364	392 153	531 493
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	2 727	3 747	5 056
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	565	544	719
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	2 162	3 203	4 337
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	25 174	29 174	35 561
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	25 174	29 174	35 561
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	34 260	44 641	48 233
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	34 232	42 289	47 337
	Переводы в пути	12502	28	2 352	896
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	62 161	77 562	88 850
	<b>БАЛАНС</b>	1600	332 525	469 715	620 343

Для аудиторских  
заключений ?



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	24 590	26 841	30 921
	Итого по разделу III	1300	24 601	26 852	30 932
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.8	Заемные средства	1410	282 219	411 607	552 836
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	282 219	411 607	552 836
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	282 219	411 607	552 836
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.9	Заемные средства	1510	25 330	29 420	35 937
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным облигациям	15101	156	246	376
	Долгосрочные займы	15102	25 174	29 174	35 561
4.10	Кредиторская задолженность	1520	375	1 836	638
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	375	489	638
	Расчеты по правам (требованиям)	15202	-	1 347	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	25 705	31 256	36 575
	<b>БАЛАНС</b>	1700	332 525	469 715	620 343

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС", управляющей организации  
ЗАО "ИА Санрайз-2", действующий на основании доверенности №17-  
16Р0А/ТМФ от 08.08.2016г.

Белая Оксана Юрьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.





# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
17752170		
7743893692		
64.99		
12267	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	52 945	75 456
4.12	Проценты к уплате	2330	(45 621)	(68 300)
4.13	Прочие доходы	2340	126 787	162 104
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией и погашением прав (требований), в т.ч. удостоверенными залладными	23401	126 117	160 869
	Прочие доходы	23402	670	1 235
4.14	Прочие расходы	2350	(136 362)	(173 340)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией и погашением прав (требований), в т.ч. удостоверенными залладными	23501	(126 117)	(160 869)
	Прочие расходы	23502	(10 245)	(12 471)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 251)	(4 080)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(450)	(816)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 251)	(4 080)





Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	(2 251)	(4 080)
4.17	Справочно	2900		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		(23)	(41)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС", управляющей организации  
ЗАО "ИА Санрайз-2", действующий на основании доверенности №17-  
16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

18 февраля 2019 г.





# Отчет об изменениях капитала

## за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
0710003		
31	12	2018
17752170		
7743893692		
64.99		
12267	34	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по

страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в

другие группировки

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Совместная частная и

иностранная собственность

Закрытое акционерное общество / иностранная собственность

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 2016 г.	3100	10	-	-	-	30 921	30 932
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	X
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3216	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3217	-	-	-	-	-	-
убыток	3220	-	-	-	-	(4 080)	(4 080)
переоценка имущества	3221	X	X	X	X	(4 080)	(4 080)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
	3227	X	X	X	X	-	-

Для аудиторских  
заключений 1 1



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 2017 г. за 2018 г.	3200	10	-	-	1	26 841	26 852
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 251)	(2 251)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 251)	(2 251)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10	-	-	1	24 590	24 601



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b> до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3400	-	-	-	-
	3410	-	-	-	-
	3420	-	-	-	-
	3500	-	-	-	-
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3401	-	-	-	-
	3411	-	-	-	-
	3421	-	-	-	-
	3501	-	-	-	-
до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3402	-	-	-	-
	3412	-	-	-	-
	3422	-	-	-	-
	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	24 601	26 852	30 932



Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС", управляющей организации  
 ЗАО "ИА Санрайз-2", действующий на основании доверенности №17-  
 16Р0А/ТМФ от 08.08.2016г.

18 февраля 2019 г.

Белая Оксана Юрьевна  
 (расшифровка подписи)





# Отчет о движении денежных средств за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"  
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / иностранная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

по  
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
17752170		
7743893692		
64.99		
12267		34
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 126	1 911
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	1 126	1 911
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(56 090)	(80 874)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 139)	(12 166)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(45 711)	(68 430)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	-	(46)
прочие платежи	4129	(240)	(232)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(54 964)	(78 963)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	177 972	237 429
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	124 770	162 135
проценты по правам (требованиям)	4216	52 532	74 172
прочие поступления	4219	670	1 122
Платежи - всего	4220	-	(14 556)
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	-	(14 556)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	177 972	222 873





Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	5 781
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	-	5 781
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(133 389)	(153 283)
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	(133 389)	(153 283)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(133 389)	(147 502)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(10 381)	(3 592)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	44 641	48 233
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	34 260	44 641
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС", управляющей организации  
ЗАО "ИА Санрайз-2", действующий на основании доверенности №17-  
16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.



Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.





## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее – «Общество»), зарегистрировано в Межрайонной 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.

30.11.2018г. Общество сменило юридический адрес (согласно Листу записи Единого государственного реестра юридических лиц от 30.11.2018 г.): Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8, комната 22. Прежний юридический адрес: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.2003г. №152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах»).

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, 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».

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» от 14.06.2013г. 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 22.07.2013г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Решения единственного владельца всех голосующих акций Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» №17 от 28.06.2017г. Ревизором Общества избрана Уварова Надежда Александровна.

Согласно Решения единственного владельца всех голосующих акций Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» №18 от 21.06.2018г. Ревизором Общества избрана Уварова Надежда Александровна.

Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2», от 14.06.2013г. 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 Обществом, 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,
- 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. рублей и разделен на 99 обыкновенных именных бездокументарных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированную именную бездокументарную акцию номинальной стоимостью 100 руб.

99 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг Инкрис-2, регистрационный номер 57922918 в Торговом реестре Торгово-Промышленной Палаты Амстердама, расположенный по адресу: Херикербергвег 238, Луна Арена, 1101, Амстердам Зюйдост, Нидерланды.

1 указанная акция принадлежит Учредителю II Акционерное общество «Банк Жилищного Финансирования», ОГРН 1027739098639, ИНН/КПП 7709056550/775001001, зарегистрирован 21.08.2002, расположенный по адресу: 123001, г.Москва, ул.Спиридоновка, д.24/27.

По состоянию на 31.12.2018г. все акции полностью оплачены в денежной форме.



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 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 исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решение 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.

Для аудиторских  
заключений



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 т. ч. в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг.

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.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается 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.

#### 4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» (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 31.12.2018г. отражена стоимость прав (требований) в размере 270 364 тыс. руб., которые были приобретены у АО «Банк Жилищного Финансирования», срок погашения которых более 12 месяцев (на 31.12.2017 г. - 392 153 тыс. руб.).**

Общество приводит информацию о движении всех финансовых вложений:

Финансовые вложения на 31.12.2017г., тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2018г., тыс. руб.
421 327	0	125 789	295 538

ИНТЕРКОМ  
АУДИТ  
Для аудиторских  
заключений 2019



Финансовые вложения на 31.12.2016г., тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2017г., тыс. руб.
567 054	14 556	160 283	421 327

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 31.12.2018г. и на 31.12.2017г. не создавался.

**4.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма 2 727 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 3 747 тыс. руб.), в том числе:**

- авансы, выданные поставщикам по состоянию на 31.12.2018г. в размере 565 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. – 544 тыс. руб.)

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2017г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2018г., тыс. рублей
ДОМ.РФ АО	69	129
ИНТЕРКОМ-АУДИТ БКР ООО	130	100
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	72	72
ИНТЕРФАКС АО	3	5
НКО АО НРД	268	259
ПФ СКБ КОНТУР АО	2	0
<b>Итого:</b>	<b>544</b>	<b>565</b>

- задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2018г. в размере 2 162 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 3 203 тыс. руб.), состоящая из начисленных процентов по правам (требованиям).

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

**4.3 По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2018г. отражена стоимость прав (требований) в размере 25 174 тыс. руб., которые были приобретены у АО «Банк Жилищного Финансирования», срок погашения которых менее 12 месяцев (на 31.12.2017 г. – 29 174 тыс. руб.).**

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 31.12.2018г. и на 31.12.2017г. не создавался.

**4.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма 34 260 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 44 641 тыс. руб.), в том числе:**

- сумма остатка денежных средств на расчетных счетах Общества





Расчетный счет	Сумма на 31.12.2017г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2018г., тыс. руб.
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС" (Расчетный) №40701810600000003565	2 319	14
АО КБ "СИТИБАНК" (Ипотечный) №40701810900703048002	13 212	11 865
АО КБ "СИТИБАНК" (Расчетный) №40701810600703048001	26 758	22 353
<b>Итого:</b>	<b>42 289</b>	<b>34 232</b>

- сумма остатка денежных средств в пути, списанные с одного счета Общества и не зачисленные на другой счет по состоянию на 31.12.2018г. составляет 28 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 2 352 тыс. руб.).

#### Пассивы баланса

**4.5** По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2018г., 31.12.2017г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течении 2018 г., 2017 г. не происходило. Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 100 штук и равно общему количеству акций.

**4.6** По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2018г., 31.12.2017г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.

**4.7** По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2018г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 24 590 тыс. руб. (на 31.12.2017г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 26 841 тыс. руб.).

**4.8** По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма 282 219 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 282 219 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации Класа «А»	1 002 243	124,58	124 860	28 февраля 2046
Облигации Класа «Б»	58 955	1000	58 955	28 февраля 2046
Облигации Класа «В»	117 911	1000	117 911	28 февраля 2046
Облигации Класа «М»	5 667	1000	5 667	28 февраля 2046

Общая стоимость облигаций Класа «А» (124 860 тыс. руб.) уменьшена на часть стоимости, подлежащей погашению в следующем 2019 году (25 174 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть ОД облигаций по строке 14101 равна 282 219 тыс. руб. В данную сумму так же включена задолженность по облигациям по классу «Б», «В», «М» (см. таблицу).

Для аудиторских  
заключений 22



По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017г. отражена сумма 411 607 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 411 607 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации Класса «А»	1 002 243	257,67	258 248	28 февраля 2046
Облигации Класса «Б»	58 955	1000	58 955	28 февраля 2046
Облигации Класса «В»	117 911	1000	117 911	28 февраля 2046
Облигации Класса «М»	5 667	1000	5 667	28 февраля 2046

Общая стоимость облигаций Класса «А» (258 248 тыс. руб.) уменьшена на часть стоимости, погашенную в 2018 году (29 174 тыс. руб.). Таким образом, долгосрочная часть ОД облигаций по строке 14101 равна 411 607 тыс. руб. В данную сумму так же включена задолженность по облигациям по классу «Б», «В», «М» (см. таблицу).

**4.9** По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма 25 330 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 156 тыс. руб. Данный купонный доход выплачен 28 января 2019г.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса «А»	9,50	100	28 января 2019
Класса «Б»	11,50	56	28 января 2019

- стоимость облигаций Класса «А», подлежащая погашению в следующем 2019 году в размере 25 174 тыс. руб. (строка 15102).

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017г. отражена сумма 29 420 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 246 тыс. руб. Данный купонный доход выплачен 29 января 2018г.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса «А»	9,50	190	29 января 2018
Класса «Б»	11,50	56	29 января 2018

- стоимость облигаций Класса «А», выплаченная в 2018 году в размере 29 174 тыс. руб. (строка 15102).





**4.10** По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма 375 тыс. рублей (на 31.12.2017г. – 1 836 тыс. руб.), которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2017г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2018г., тыс. рублей
ДОМ.РФ АО	11	8
БАНК ЖИЛФИНАНС АО	442	312
ДК РЕГИОН АО	23	17
РМА СЕРВИС ООО	1	15
ТМФ РУС ООО	12	23
<b>Итого:</b>	<b>489</b>	<b>375</b>

- задолженность на 31.12.2017г. по договору купли-продажи закладных б/н от 28.12.2017г. в размере 1 347 тыс. рублей (на 31.12.2018г. отсутствует).

*Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:*

**4.11** По строке **2320** «Проценты к получению» отражена сумма доходов за 2018г. в размере 52 945 тыс. руб. (за 2017г. – 75 456 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017г., тыс. рублей	Сумма за 2018г., тыс. рублей
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	1 911	1 126
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	73 545	51 819
<b>Итого:</b>	<b>75 456</b>	<b>52 945</b>

**4.12** По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2018г. в размере 45 621 тыс. руб. (за 2017г. – 68 300 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017г., тыс. рублей	Сумма за 2018г., тыс. рублей
Проценты (купоны) по облигациям	68 300	45 621
<b>Итого:</b>	<b>68 300</b>	<b>45 621</b>

**4.13** По строке **2340** «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2018г. в размере 126 787 тыс. руб. (за 2017г. - 162 104 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017г., тыс. рублей	Сумма за 2018г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	141 140	120 076
Признание дохода по премии с облигаций	114	0
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	19 729	6 041
Начисление пени по правам (требованиям)	1 121	670
<b>Итого:</b>	<b>162 104</b>	<b>126 787</b>

**4.14** По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2018г. в размере 136 362 тыс. руб. (за 2017г. - 173 340 тыс. руб.), в том числе:





Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017г., тыс. рублей	Сумма за 2018г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	141 140	120 076
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	19 729	6 041
Госпошлина	46	0
Бухгалтерские услуги	1 803	1 984
Расходы на услуги банков	233	240
Управленческие услуги	1 909	1 958
Услуга по изготовлению электронных ключей	0	4
Услуги аудитора	260	260
Услуги биржи	64	60
Услуги по ведению реестра	42	38
Услуги по раскрытию информации	22	20
Услуги по созданию и поддержке домена	1	1
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	39	10
Услуги Расчетного агента	378	378
Услуги Сервисного агента	6 046	4 278
Услуги Резервного Сервисного агента	151	107
Услуги Специализированного депозитария	317	226
Расходы за использование программного комплекса	2	3
Услуги по обслуживанию сайта	72	72
Услуги поручительства	1 086	606
<b>Итого:</b>	<b>173 340</b>	<b>136 362</b>

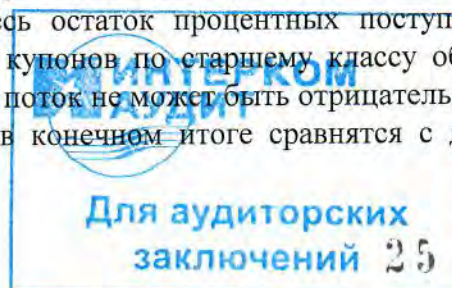
**4.15** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2018г. отражен убыток в размере 2 251 тыс. руб. (за 2017г. убыток в размере 4 080 тыс. руб.).

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, 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 2018г. составляет 450 тыс. руб.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2017г. составляет 816 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2018г. составляют 450 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2017г. составляют 816 тыс. руб.

**4.17** По строке **2900** базовый убыток за 2018г. составил 23 тыс. руб. на акцию (базовый убыток за 2017г. составил 41 тыс. руб. на акцию.)

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

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

Обеспечение, полученное при покупке прав (требований), подлежат 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 банком.

По состоянию на 31.12.2018г. полученное обеспечение в виде залложенного имущества составляет 942 922 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 1 236 289 тыс. руб.).

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ**

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2018г. размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества, составляет 552 025 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 804 971 тыс. руб.)

## **7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

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 22.07.2013г.

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.

Штихтинг Инкрис-2 является Учредителем I Общества, которому принадлежит 99% Уставного капитала. За 2018 г. операции между Обществом и Штихтинг Инкрис-2 не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами приведена в таблицах ниже. За 2018 год:





Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2018 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2018г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженно сти на 31.12.2018г. (мес.)	Резерв по сомнительн ым долгам на 31.12.2018г.	Списанная дебиторск ая задолженн ость, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительно е влияние	Услуги	1 958	23 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительно е влияние	Услуги	1 984	15 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

За 2017 год:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2017 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2017г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженно сти на 31.12.2017г. (мес.)	Резерв по сомнительн ым долгам на 31.12.2017г.	Списанная дебиторск ая задолженн ость, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительно е влияние	Услуги	1 909	12 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительно е влияние	Услуги	1 803	1 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2018г., 2017г. 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.

В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Общества.

Для аудиторских  
заключений



К рискам, которые могут повлиять на деятельность Общества и исполнение Обществом обязательств по Облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Общества, относятся кредитный риск по правам требования, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия.

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

Денежные обязательства по облигациям Общества выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Общество не подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

## 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-2" по  
доверенности № 17-16РОА/TMF от 08.08.2016г.



М.П.

Дата: «18» февраля 2019 г.





Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 18 листов  
/ Е.В. Коротких

