

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**  
о годовой бухгалтерской (финансовой)  
отчетности  
ЗАО «ИА Санрайз-1»  
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  
www.intercom-audit.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам ЗАО «ИА Санрайз-1»

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

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Санрайз-1» (сокращенное наименование: ЗАО «ИА Санрайз-1» ; ОГРН 1137746565813; место нахождения: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, стр. 1, 8 этаж, 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-1» 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 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) в 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.

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 2018 г. «Потенциальные финансовые риски».

На 31 декабря 2018 года резервы под обесценение финансовых вложений ЗАО «ИА Санрайз-1» 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-1» за 2018 год, ежеквартальном отчете эмитента ЗАО «ИА Санрайз-1» за 1 квартал 2019 года, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ЗАО «ИА Санрайз-1» за 2018 год и ежеквартальный отчет эмитента ЗАО «ИА Санрайз-1» 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-1» за 2018 год и ежеквартальным отчетом эмитента ЗАО «ИА Санрайз-1» за 1 квартал 2019 года, на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая



информация содержит существенное искажение, мы должны довести это до сведения руководства.

### **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 (финансовой) 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 ЗАО «ИА Санрайз-1», доводя до их 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 руководству 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, Ю.А. Собко (квалификационный аттестат № 02-000168 от 25.04.2012, срок действия не ограничен).

Руководитель Департамента  
банковского аудита и МСФО кредитных организаций  
ООО «Интерком-Аудит БКР»

(квалификационный аттестат аудитора  
№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

6 марта 2019 года



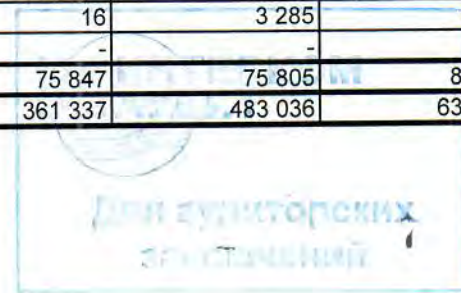
# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-1" Форма по ОКУД  
 Дата (число, месяц, год) 31 12 2018 по ОКПО 17752247  
 Идентификационный номер налогоплательщика 7743893702 ИНН  
 Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКВЭД 64.99  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Совместная частная и по ОКОПФ / ОКФС 12267 34  
Закрытое акционерное общество / иностранная собственность по ОКЕИ 384  
 Единица измерения: в тыс. рублей  
 Местонахождение (адрес) 125171, Москва г, Ленинградское ш, д. № 16А, стр. 1, этаж 8 комната 22

Коды		
0710001		
31	12	2018
17752247		
7743893702		
64.99		
12267	34	
384		

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	285 490	407 231	547 802
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	285 490	407 231	547 802
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	285 490	407 231	547 802
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	2 924	4 062	5 724
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	563	634	720
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	2 361	3 428	5 004
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	26 420	30 425	32 764
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	26 420	30 425	32 764
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	46 503	41 318	48 209
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	46 487	38 033	41 609
	Переводы в пути	12502	16	3 285	6 600
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	75 847	75 805	86 697
	<b>БАЛАНС</b>	1600	361 337	483 036	634 499





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	25 151	27 317	31 736
	Итого по разделу III	1300	25 162	27 328	31 747
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.8	Заемные средства	1410	307 552	424 057	568 923
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	307 552	424 057	568 923
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	307 552	424 057	568 923
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.9	Заемные средства	1510	26 592	30 690	33 143
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	172	265	379
	Долгосрочные займы	15102	26 420	30 425	32 764
4.10	Кредиторская задолженность	1520	2 031	961	686
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	397	508	686
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	1 634	453	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	28 623	31 651	33 829
	<b>БАЛАНС</b>	1700	361 337	483 036	634 499

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)

04 марта 2019 г.





# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-1" Форма по ОКУД  
Идентификационный номер налогоплательщика Дата (число, месяц, год) 31 12 2018  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКПО 17752247  
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество по ОКВЭД 64.99  
по ОКОПФ / ОКФС 12267 34  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ 384

Коды		
0710002		
31	12	2018
17752247		
7743893702		
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	56 486	77 307
4.12	Проценты к уплате	2330	(48 503)	(70 296)
4.13	Прочие доходы	2340	126 776	169 226
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных залладными	23401	126 272	168 059
	Прочие доходы	23402	504	1 167
4.14	Прочие расходы	2350	(136 925)	(180 656)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением, реализацией прав (требований), в том числе удостоверенных залладными	23501	(126 272)	(168 059)
	Прочие расходы	23502	(10 653)	(12 597)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 166)	(4 419)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(433)	(884)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 166)	(4 419)



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	(2 166)	(4 419)
4.17	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(22)	(44)
	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)

04 марта 2019 г.





# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-1"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКПО	17752247		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Совместная частная и	ИНН	7743893702		
Закрытое акционерное общество / иностранная собственность		по ОКВЭД	64.99		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКФС	12267	34	
		по ОКЕИ	384		

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	10	-	-	1	31 736	31 747
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	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 419)	(4 419)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 419)	(4 419)
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 2017 г.	3200	10	-	-	1	27 317	27 328
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 166)	(2 166)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 166)	(2 166)
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	25 151	25 162



## 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	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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	25 162	27 328	31 747

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

04 марта 2019 г.



Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)





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

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-1"**  
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**  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2018
17752247		
7743893702		
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	1 152	1 941
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 банковских процентов	4114	1 152	1 941
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(59 289)	(106 013)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 453)	(12 413)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(48 596)	(93 324)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты с бюджетом	4125	-	(47)
прочие платежи	4129	(240)	(229)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(58 137)	(104 072)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	183 831	244 942
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	127 453	167 628
проценты по правам (требованиям)	4216	55 874	75 818
прочие поступления	4219	504	1 496
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	183 831	221 348





Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(120 509)	(130 097)
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	(120 509)	(130 097)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(120 509)	(124 167)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	5 185	(6 891)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	41 318	48 209
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	46 503	41 318
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)

04 марта 2019 г.





## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 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. 16А, стр. 1, 8 этаж, комната 22.

Общество изменило юридический адрес: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, стр. 1, 8 этаж, комната 22 согласно Листу записи ЕГРЮЛ от 30.11.2018г.

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.

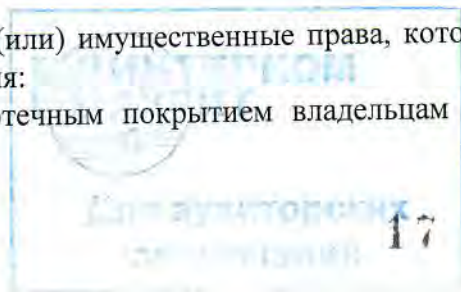
Органы управления и контроля Общества:

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 №17 от 28.06.2017 и Решению единственного владельца всех голосующих акций №18 от 21.06.2018 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 с иностранными инвестициями.

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

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).

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.

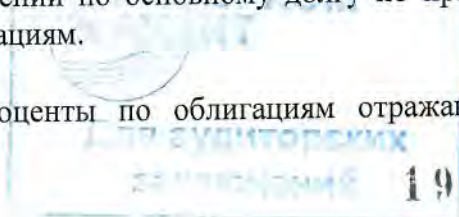
В ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений. Согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего 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 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.

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 31.12.2018г. отражена стоимость прав (требований) в размере 285 490 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «Банк ЖилФинанс» срок погашения которых более 12 месяцев (на 31.12.2017г.: 407 231 тыс. рублей).

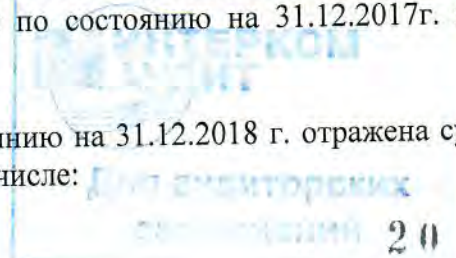
Общество приводит информацию о движении финансовых вложений:

Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2018 г, тыс. руб.
437 655	0	125 745	311 910

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

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 31.12.2018г. не создавался.

**4.2** По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 2 924 тыс. рублей (на 31.12.2017г.: 4 062 тыс. рублей), в том числе:





- авансы, выданные поставщикам;

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2018г.
ДОМ.РФ АО	164	133
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	72	72
НКО АО НРД	263	252
АО Интерфакс	3	6
ИНТЕРКОМ-АУДИТ БКР ООО	130	100
КОНТУР АО ПФ СКБ	2	0
<b>Итого:</b>	<b>634</b>	<b>563</b>

- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2018 г. в размере 2 361 тыс. руб. (на 31.12.2017 – 3 428 тыс. руб.);

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

**4.3** По строке **1240** «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 26 420 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «Банк ЖилФинанс», срок погашения которых менее 12 месяцев (на 31.12.2017г.: 30 425 тыс. рублей).

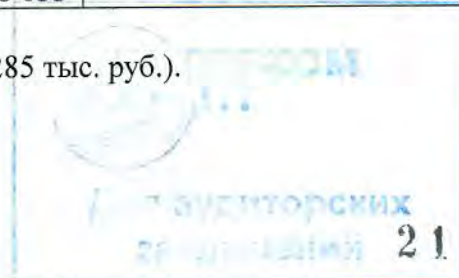
Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2017г. и на 31.12.2018г. не создавался.

**4.4** По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств и переводы в пути в размере 46 503 тыс. рублей (на 31.12.2017г.: 41 318 тыс. рублей), в том числе:

Расчетный счет	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2018г.
АО КБ "СИТИБАНК" (Ипотечный) 40701810600703047002	12 385	14 014
АО КБ "СИТИБАНК" (Расчетный) 40701810300703047001	25 645	32 440
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС" (Расчетный) 407018109000000003566	3	33
<b>Итого:</b>	<b>38 033</b>	<b>46 487</b>

- переводы в пути в размере 16 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 3 285 тыс. руб.).

Пассивы баланса





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

Изменения величины уставного капитала в течение 2017 г., 2018 г. не происходило.

Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 99 штук и 1 привилегированная акция.

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

**4.7 По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»** по состоянию на 31.12.2018 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 25 151 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. – 27 317 тыс. руб.)

**4.8 По строке 1410 «Заемные средства»** по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 307 552 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 307 552 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	140,48	145 452	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

Общая стоимость облигаций классов «А», «Б» (206 357 тыс. рублей) уменьшена на часть, подлежащая погашению в следующем отчетном периоде (26 420 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке **15102 «Долгосрочные займы»** Таким образом, долгосрочной частью облигаций классов «А», «Б» к отражению в сумме по строке **14101** является расчетная сумма 179 936 тыс. рублей и сумма общей стоимости облигаций по классу «В», «М». Таким образом по строке **14101** отражена сумма 307 552 тыс. рублей.

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
--------------------	-------	----------	-------	------------

Общая стоимость облигаций классов «А», «Б» (326 866 тыс. рублей) уменьшена на часть, подлежащая погашению в следующем отчетном периоде (30 425 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке **15102** «Долгосрочные займы» Таким образом, долгосрочной частью облигаций классов «А», «Б» к отражению в сумме по строке **14101** является расчетная сумма 296 441 тыс. рублей и сумма общей стоимости облигаций по классу «В», «М». Таким образом по строке **14101** отражена сумма 424 057 тыс. рублей.

**4.9** По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018 г отражена сумма 26 592 тыс. руб., в том числе:

- начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 172 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в 2019г., в том числе:

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Класса А	9,25	114	28 января 2019
Класса Б	11,50	58	28 января 2019
Класса В	-	-	28 января 2019
Класса М	-	-	28 января 2019

- стоимость облигаций классов «А», «Б», подлежащая погашению в 2019 году 26 420 тыс. руб. (строка 15102).

По состоянию на 31.12.2017г. – 30 690 тыс. руб., в том числе:

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

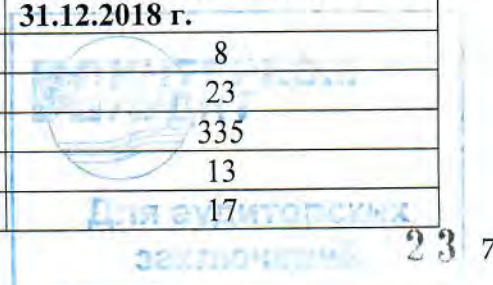
Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Класса А	9,25	207	29 января 2018
Класса Б	11,50	58	29 января 2018
Класса В	-	-	29 января 2018
Класса М	-	-	29 января 2018

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

**4.10** По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 2 031 тыс. рублей (на 31.12.2017г.: 961 тыс. рублей), включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2017 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2018 г.
ДОМ.РФ АО	11	8
ООО "ТМФ РУС"	14	23
АО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	455	335
ООО "РМА СЕРВИС"	3	13
АО "ДК РЕГИОН"	24	17





РСИЦ АО	1	1
<b>Итого</b>	<b>508</b>	<b>397</b>

- на 31.12.2018 задолженность по обратному выкупу прав (требований) в размере 1 634 тыс. руб.
- на 31.12.2017 задолженность по перечислению денежных средств, полученных в счет погашения прав (требований) в размере 453 тыс. руб.

**Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:**

**4.11** По строке **2320** «Проценты к получению» за 2018г. отражена сумма 56 486 тыс. руб. (за 2017г.: 77 307 тыс. руб.), в том числе:

<b>Строка 2320 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. руб. за 2017г.</b>	<b>Сумма, тыс. руб. за 2018г.</b>
Начисление процентов по правам(требованиям)	75 366	55 334
Поступления банковских процентов	1 941	1 152
<b>Итого:</b>	<b>77 307</b>	<b>56 486</b>

**4.12** По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена суммы расходов за 2018г. в размере 48 503 тыс. рублей (за 2017г.: 70 296 тыс. рублей), в том числе:

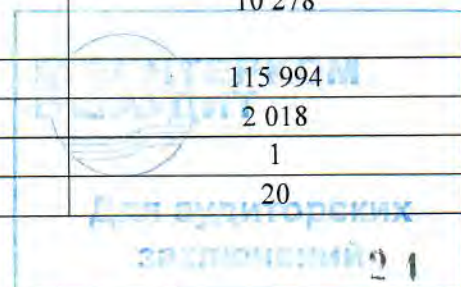
<b>Строка 2330 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. руб. за 2017 г.</b>	<b>Сумма, тыс. руб. за 2018 г.</b>
Начисленные расходы по купонам к выплате	70 296	48 503
<b>Итого:</b>	<b>70 296</b>	<b>48 503</b>

**4.13** По строке **2340** «Прочие доходы» отражена суммы доходов за 2018г. в размере 126 776 тыс. рублей (за 2017г.: 169 226 тыс. руб.), в том числе:

<b>Строка 2340 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2017 г.</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2018 г.</b>
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	44 483	10 278
Погашение прав (требований)	123 576	115 994
Начисление пеней по правам (требованиям)	1 043	504
Признание дохода по премии облигаций	124	0
<b>Итого</b>	<b>169 226</b>	<b>126 776</b>

**4.14** По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов за 2018г. в размере 136 925 тыс. рублей (за 2017г.: 180 656 тыс. руб.), в том числе:

<b>Строка 2350 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2017 г.</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2018 г.</b>
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	44 483	10 278
Погашение прав (требований)	123 576	115 994
Бухгалтерские услуги	1 795	2 018
Обслуживание домена	1	1
Раскрытие информации в ленте	22	20





новостей		
Расходы на услуги банков	229	240
Управленческие услуги	1 926	1 973
Услуги аудитора	260	260
Услуги Биржи	60	60
Услуги по ведению реестра закладных	42	38
Услуги по изготовлению электронных ключей	3	4
Услуги по обслуживанию сайта	72	72
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	40	10
Услуги поручительства	1 094	654
Услуги Расчетного агента	378	378
Услуги Резервного Сервисного агента	154	114
Услуги Сервисного агента	6 147	4 567
Услуги Спец. Депозитария	325	241
Госпошлина	47	0
Расходы за использование программного комплекса	2	3
<b>Итого</b>	<b>180 656</b>	<b>136 925</b>

**4.15** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по итогам 2018 г. отражена убыток в размере 2 166 тыс. руб. (по итогам 2017 г. убыток в размере 4 419 тыс. руб.).

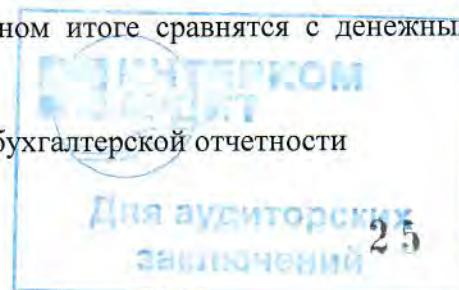
В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке 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 2018 года составляет 433 тыс. руб.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2017 года составляет 884 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2018 года составляют 433 тыс. рублей
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2017 года составляют 884 тыс. руб.

**4.17** По строке **2900** базовый убыток за 2018 г. составил 22 тыс. руб. на акцию (базовый убыток за 2017 год составляет 44 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 закладных к договору купли-продажи закладных между Обществом и АО «Банк ЖилФинанс».

По состоянию на 31.12.2018 г. полученное обеспечение составляет 971 562 тыс. руб. (на 31.12.2017г.: 1 242 890 тыс. руб.). Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2017г. и на 31.12.2018г. не менялась.

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

Согласно справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2018 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества, составляет 583 293 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. – 847 997 тыс. руб.)

## **7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

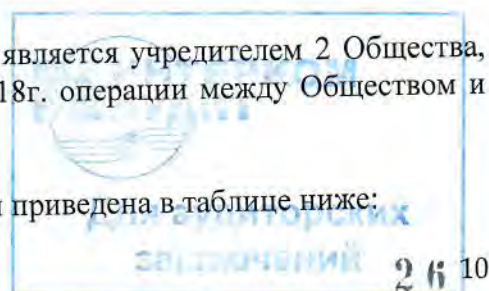
Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 22 июля 2013 года.

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.

Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 1% Уставного капитала. За 2017г., 2018г. операции между Обществом и АО «Банк ЖилФинанс» не осуществлялись.

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





По состоянию на 31.12.2018г.:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2018г.	Задолженность на 31.12.2018 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2018 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2018 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 018	12 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 973	23 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

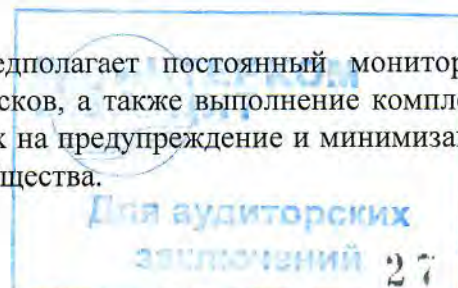
По состоянию на 31.12.2017г.:

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

Иных операций со связанными сторонами за 2017 г., 2018 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 Ипотекой обязательствам, удостоверенным Закладными, входящими в состав Ипотечного покрытия Облигаций класса «А», «Б». Неисполнение обязательств (дефолт) по Закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы заемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции, рост безработицы и др.). Текущие данные по просрочкам платежей по Закладным.

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

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), а также предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов.

Финансовые и рыночные риски.

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

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

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

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

Хеджирование рисков Эмитентом не производится.





## 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/TMF от 08.08.2016г.



Дата: «04» Марта 2019 г.





Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 29 листов  
Сидорова / Е.В. Коротких

