

Предварительно утвержден 25 мая 2014 года решением № 02 от 25 мая 2014 г. Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Санрайз-2» на основании Договора № б\н от 22 июля 2014 г.	Утвержден 25 июня 2014 года решением единственного владельца всех голосующих акций Закрытого акционерного общества " Ипотечный агент Санрайз-2", Протокол № 11 от 26 июня 2014 г.
--	---

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Санрайз-2»

Код эмитента:

8	1	2	2	3	-	Н
---	---	---	---	---	---	---

за

20 13 год

125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.

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

<p>Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Санрайз-2" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 22 июля 2013г.</p>	<p>(подпись) М.П.</p>	<p>У.Т. Головенко (И.О. Фамилия)</p>
<p>_____</p> <p>(наименование должности руководителя эмитента)</p> <p>Дата " 25 " июня 201 4 г.</p>		
<p>Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Санрайз-2" на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н 22 июля 2013 г.</p>	<p>(подпись) М.П.</p>	<p>А.У. Медлок (И.О. Фамилия)</p>
<p>_____</p> <p>Дата " 25 " июня 201 4 г.</p>		
<p>Ревизор Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Санрайз-2" действующий на основании протокола №1 от 14.06.2013 г.</p>	<p>(подпись)</p>	<p>Ю.Л.Казанцева (И.О. Фамилия)</p>
<p>_____</p> <p>Дата " 25 " июня 201 4 г.</p>		
<p>Контактное лицо: <u>Королев Андрей Юрьевич</u></p>		
<p>Телефон: <u>(495) 777 00 85</u></p>		
<p>Факс: <u>(495) 777 00 86</u></p>		
<p>Адрес электронной почты: <u>Andrey.Korolev@TMF-Group.com</u></p>		
<p>Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, <u>http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34274;</u> на которой раскрывается информация, <u>http://ma-sunrise-2.ru/</u> содержащаяся в настоящем годовом отчете</p>		

Введение

Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2" (далее – Эмитент) создано **02 июля 2013** года. Запись о создании Эмитента внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером **1137746565791**.

Эмитент составляет годовой отчет и осуществляет раскрытие информации в форме годового отчета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий годовой отчет содержит оценки органов управления Эмитента о положении Эмитента в отрасли экономики, в которой он осуществляет основную деятельность, перспектив развития данной отрасли экономики, в том числе планов Эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Эмитента, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов.

1. Положение Эмитента в отрасли

Эмитент осуществляет деятельность на российском рынке ипотечного кредитования. В настоящее время российский рынок ипотечного кредитования продолжает свое развитие: формируются основные принципы ипотечного кредитования, совершенствуется нормативно-правовая база. Реализуются утвержденные Правительством РФ Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утверждена Правительством РФ, с изменениями) и Концепция развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (утверждена Правительством РФ в 2005 году). В 2006 году в Российской Федерации был запущен национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», среди приоритетных направлений которого обозначено развитие рынка ипотечного кредитования.

Эмитент является ипотечным агентом, специально созданным в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Закон об ипотечных ценных бумагах) в июне 2012 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Учредителями Эмитента являются 2 (два) фонда, учрежденные в соответствии с законодательством Нидерландов.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем выпуска ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов облигаций с ипотечным покрытием расцениваются Эмитентом как позитивные: увеличение числа выпусков ипотечных ценных бумаг различных ипотечных агентов будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента рынка, основной чертой которого является надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования.

2. Приоритетные направления деятельности Эмитента

В соответствии с требованиями Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем, Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных главой 3 Устава Эмитента.

Исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных.

Целью деятельности Эмитента является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

3. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента о результатах развития по приоритетным направлениям его деятельности

Учитывая особый правовой статус Эмитента - ипотечного агента, учрежденного в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, согласно п. 7.3 Устава Эмитента совет директоров (наблюдательный совет) в Эмитенте не создается. Функции совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Общее собрание акционеров Эмитента с целью утверждения результатов развития по приоритетным направлениям его деятельности не проводилось.

4. Информация об объеме каждого из использованных Эмитентом в отчетном году видов энергетических ресурсов

Информация не указывается в связи с тем, что хозяйственная деятельность Эмитента не связана с использованием таких видов энергетических ресурсов, как атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.

5. Перспективы развития Эмитента

Эмитент был создан с целью обеспечения финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Эмитент вправе осуществить эмиссию двух выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом Эмитента, Эмитент прекращает свою деятельность по достижении цели своей деятельности, но только при условии полного исполнения Эмитентом его обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Эмитента

Дивиденды по акциям Эмитента в 2013 году не начислялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Эмитента

Эмитент ведет свою деятельность на рынке ипотечного кредитования, которая связана с обеспечением финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

К основным факторам риска, которые могут повлиять на деятельность Эмитента, можно отнести следующие:

- политическая, социальная и экономическая нестабильность в стране;
- ухудшение экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования;
- изменение законодательства, регулирующего деятельность эмитента.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных факторов риска, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных факторов риска находятся вне контроля Эмитента.

Характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, вероятность их наступления, а также продолжительность действия.

При этом необходимо учитывать возможные риски, связанные с изменениями законодательства, регулирующего рынок секьюритизации в Российской Федерации. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ценных бумаг и учитывая, что они направлены, в том числе, на совершенствование законодательных норм, содействующих развитию рынка ипотечных ценных бумаг в России, в настоящий момент Эмитент оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Эмитент не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам и ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Эмитента.

Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

Эмитенту не требуется лицензия для ведения своей уставной деятельности и Эмитент не осуществляет какие-либо виды деятельности, подлежащие лицензированию. Эмитент не использует какие-либо ограниченные в обороте объекты.

У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет ответственности по долгам третьих лиц и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае, если на Эмитента будет возложена такая ответственность, владельцы Облигаций будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по Облигациям из стоимости ипотечного покрытия.

Эмитент не производит и не предоставляет какие-либо работы, продукцию или услуги для потребителей.

8. Перечень совершенных Эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995г. № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Эмитента распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Эмитента, принявшего решение о ее одобрении

1. Дополнительное Соглашение № 2 к Соглашению от 28 марта 2013 г., согласно которому Общество обязуется возместить ВТБ Капитал расходы, связанные с оплатой Вознаграждения.

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-1» (далее - «Ипотечный агент – 1»);
- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее - «Ипотечный агент – 2»);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее – «БЖФ»);
- Закрытое акционерное общество «ВТБ Капитал» (далее – «ВТБ Капитал»);

Предмет сделки

БЖФ передает, а Ипотечные агенты принимают на себя в полном объеме права и обязанности Компании по Соглашению, и становятся сторонами Соглашения, с учетом внесенных ДС изменений.

Цена сделки:

Ипотечные агенты обязуются возместить ВТБ Капитал расходы, связанные с оплатой Вознаграждения, которые ВТБ Капитал должен будет понести в рамках Программы (далее - «Расходы»), действуя от своего имени, но за счет Ипотечных агентов, до возникновения обязательств ВТБ Капитал по оплате Вознаграждения в соответствии с условиями Договоров и Программы, в следующем порядке:

1.1. Ипотечный Агент – 1 возмещает:

- 6 867 000 (Шесть миллионов восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей (без НДС), которые уплачивается ВТБ Капитал в соответствии со следующим графиком платежей:

Дата платежа	Сумма
24.09.2013	2 289 000 рублей
17.12.2013	2 289 000 рублей
18.02.2014	2 289 000 рублей

1.2. Ипотечный Агент – 2 возмещает:

- 4 000 500 (Четыре миллиона пятьсот) рублей (без НДС), которые уплачивается ВТБ Капитал в соответствии со следующим графиком платежей:

Дата платежа	Сумма
24.09.2013	1 333 500 рублей
17.12.2013	1 333 500 рублей
18.02.2014	1 333 500 рублей

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 01 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 16.08.2013

2. Соглашения, согласно которому Общество обязуется возместить БЖФ денежные средства, выплаченные Организатору в качестве возмещения Расходов.

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее – «Санрайз-2»);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее – «БЖФ»);

Предмет сделки

Санрайз-1 обязуется возместить БЖФ денежные средства, выплаченные Организатору в качестве возмещения Расходов.

Цена сделки:

2 733 500 (Два миллиона семьсот тридцать три тысячи пятьсот) рублей.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 01 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 16.08.2013

3. Дополнительное Соглашение № 2 к Договору об оказании услуг в связи с организацией сделок по секьюритизации ипотечных кредитов Закрытого акционерного общества «Банк Жилищного Финансирования» от 28 марта 2013 г.

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-1»;
- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2»;
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования»;
- Закрытое акционерное общество «ВТБ Капитал»;

Предмет сделки

БЖФ передает, а Ипотечные агенты принимают на себя в полном объеме права и обязанности Компании по Договору, и становятся сторонами Договора.

Цена сделки:

За оказанные Услуги Ипотечный агент – 1 и Ипотечный агент – 2 обязуются выплатить в равных долях Организатору вознаграждение в общем размере 0,32% (ноль целых тридцать две сотых процента) от объема эмиссии Облигаций, указанного в решениях о выпусках Облигаций, но, в любом случае, общий размер вознаграждения, предусмотренный настоящим пунктом, должен быть не менее 12 800 000 (двенадцати миллионов восьмисот тысяч) рублей.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 01 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 16.08.2013

4. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – «ЗАЕМЩИК»);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – «КРЕДИТОР»)

Предмет сделки

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Дата окончательного погашения основного долга (Кредита) : 30.07.2014.

Цена

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства в размере 4 430 000 (четыре миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей РФ и 00 копеек (далее – «**Кредит**») под 14 (Четырнадцать) процентов годовых, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 01 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 16.08.2013

5. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – «**ЗАЕМЩИК**»);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – «**КРЕДИТОР**»)

Предмет сделки

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Дата окончательного погашения основного долга (Кредита): 30.07.2014.

Цена

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства в размере 1 333 500,00 (Один миллион триста тридцать три тысячи пятьсот) российских рублей и 00 копеек (далее – «**Кредит**») под 14 (Четырнадцать) процентов годовых, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 02 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 20.09.2013

6. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – «**ЗАЕМЩИК**»);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – «**КРЕДИТОР**»)

Предмет сделки

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Дата окончательного погашения основного долга (Кредита) : 30.07.2014.

Цена

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства в размере 1 833 500 рублей и 00 копеек (далее – «**Кредит**») под 14 (Четырнадцать) процентов годовых, а ЗАЕМЩИК обязуется

своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 03 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 13.12.2013

7. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – **«ЗАЕМЩИК»**);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – **«КРЕДИТОР»**)

Предмет сделки

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Дата окончательного погашения основного долга (Кредита) : 30.07.2014.

Цена

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства в размере 7 701 057 (семь миллионов семьсот одна тысяча пятьдесят семь) рублей и 00 коп. (далее – **«Кредит»**) под 14 (Четырнадцать) процентов годовых, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 04 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 31.04.2014

8. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – **«ЗАЕМЩИК»**);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – **«КРЕДИТОР»**)

Предмет сделки

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Дата окончательного погашения основного долга (Кредита) : 30.07.2014.

Цена

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства в размере 1 333 500 (один миллион триста тридцать три тысячи пятьсот) рублей РФ и 00 копеек (далее – **«Кредит»**) под 14 (Четырнадцать) процентов годовых, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 05 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 14.02.2014

9. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – **«ЗАЕМЩИК»**);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – **«КРЕДИТОР»**)

Предмет сделки

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Дата окончательного погашения основного долга (Кредита): 30.07.2014.

Цена

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства в размере 531 000 (пятьсот тридцать одна тысяча) рублей РФ и 00 копеек (далее – **«Кредит»**) под 14 (Четырнадцать) процентов годовых, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 06 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 03.03.2014

10. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – **«ЗАЕМЩИК»**);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – **«КРЕДИТОР»**)

Предмет сделки

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Дата окончательного погашения основного долга (Кредита): 30.07.2014.

Цена

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства в размере 178 416 (сто семьдесят восемь тысяч четыреста шестнадцать) рублей РФ и 00 копеек (далее – **«Кредит»**) под 14 (Четырнадцать) процентов годовых, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 07 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 06.03.2014

11. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – **«Заемщик»**);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – **«Кредитор»**)

Предмет сделки

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Дата окончательного погашения основного долга (Кредита): 30.06.2014.

Цена

КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ денежные средства в размере 10 981 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей РФ и 00 копеек (далее – «**Кредит**») под 14 (Четырнадцать) процентов годовых, а ЗАЕМЩИК обязуется своевременно возвратить полученную денежную сумму (сумму основного долга) и уплатить проценты на нее, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Цена сделки составила более 50 процентов балансовой стоимости активов Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Санрайз-2».

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 08 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА Санрайз-2» от 09.04.2014

12. Кредитный договор с Закрытым Акционерным Обществом «Банк Жилищного Финансирования»

Стороны сделки

- Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Санрайз-2» (далее также – «**Общество**»);
- Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее также – «**Предшествующий кредитор**»);
- Закрытое акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН» (далее также – «**СпецДепозитарий**»)

Предмет сделки

СпецДепозитарий представляет Эмитенту, а также в определенной части, с учетом положений п.9.2 Договора, Предшествующему кредитору, следующие услуги:

- учет и хранение имущества, в том числе имущественных прав (далее - "Имущество"), предназначенного для включения в Ипотечное покрытие и/или составляющего Ипотечное покрытие Облигаций;
- контроль за распоряжением Эмитентом или Предшествующим кредитором Имуществом, составляющим Ипотечное покрытие;
- ведение Реестра.

Эмитент обязуется производить оплату услуг СпецДепозитария и исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

Цена

Стоимость услуг (вознаграждение) СпецДепозитария определяется в соответствии с Тарифами СпецДепозитария. Определенная в соответствии с Тарифами СпецДепозитария стоимость услуг СпецДепозитария не включает возмещение услуг третьих лиц, привлеченных СпецДепозитарием для осуществления обязательств по Договору.

Общий размер вознаграждения и возмещения расходов по Договору составит не менее 28 500 000 рублей, что составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов Общества.

Выгодоприобретатели по сделке отсутствуют.

Сведения об одобрении сделки: Решение № 09 единственного владельца всех голосующих акций ЗАО «ИА

9. Перечень совершенных Эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Эмитента, принявшего решение о ее одобрении

За отчетный период Эмитентом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность.

10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Эмитента и доля принадлежащих им обыкновенных акций Эмитента, информация о сделках по приобретению или отчуждению акций Эмитента, совершенных членами совета директоров (наблюдательного совета) в течение отчетного года

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, а также на основании положений Устава Эмитента (п.7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

11. Сведения о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Эмитента, и членах коллегиального исполнительного органа Эмитента, их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Эмитента и доля принадлежащих им обыкновенных акций Эмитента, информация о сделках по приобретению или отчуждению акций Эмитента, совершенных лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации), и/или членами коллегиального исполнительного органа в течение отчетного года

В соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы управляющей организации (далее - Управляющая организация).

Сведения об Управляющей организации:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ТМФ РУС»

Основание передачи полномочий: протокол Учредительного собрания Эмитента от **14 июня 2013 г.**, №1, договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от **22 июля 2013 г.**, № б/н

Место нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8

ИНН: 7704588720

ОГРН: 1067746307386

Телефон: (495) 777-0085

Факс: (495) 777-0086

Адрес электронной почты: Russia@TMF-Group.com

Единоличный исполнительный орган Управляющей организации

ФИО: Головенко Ульяна Теодоровна

Управляющая организация учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации и является частью группы ТМФ - независимой международной компании, оказывающей услуги в сфере корпоративного управления, а также ведения бухгалтерского и налогового учета, расчета зарплаты и кадрового администрирования для организаций различного масштаба, профиля и структуры на принципах аутсорсинга. Компания основана в Голландии в 1988 г. для профессионального решения разнообразных финансовых и административных задач в интересах клиентов. На сегодняшний день штат группы компаний ТМФ насчитывает более 2 500 профессионалов, работающих в 132 офисах, находящихся в 75 странах.

Управляющая организация доли в уставном капитале Эмитента и обыкновенных акций Эмитента не имеет.

Управляющая организация сделок по приобретению или отчуждению акций Эмитента не совершала.

Коллегиальный исполнительный орган уставом Эмитента не предусмотрен.

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) Эмитента

В соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 22.07.2013г. , Эмитент не осуществлял выплаты Управляющей организации в 2013 году. При определении размера вознаграждения Управляющей организации Эмитент учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию группы ТМФ, к которой принадлежит ООО «ТМФ РУС», специализирующейся на предоставлении услуг в сфере корпоративного управления, а также соответствует порядку определения вознаграждения исполнительному органу, рекомендованному Кодексом корпоративного поведения, утвержденного Распоряжением ФКЦБ России от «04» апреля 2002 № 421/р (далее - Кодекс корпоративного поведения), для обеспечения наиболее эффективного и качественного управления текущей деятельностью Эмитента.

13. Сведения о соблюдении Эмитентом Кодекса корпоративного поведения

Эмитент создан в форме закрытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее - ФЗ «Об акционерных обществах»), иными нормативно-правовыми актами и уставом.

В своей деятельности Эмитент придерживается основных принципов Кодекса корпоративного поведения.

В данном разделе представляется информация, при составлении которой использовались методические рекомендации ФКЦБ России по составу и форме представления сведений о соблюдении Кодекса корпоративного поведения в годовых отчетах акционерных обществ (Распоряжение ФКЦБ России от «30» апреля 2003 г. N 03-849/р).

В приведенной ниже таблице в разделе Примечание Эмитент ссылается на положение о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, утвержденного приказом ФСФР России от 02.02.2012г. N12-6/пз-н (далее-Положение).

СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

N	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
Общее собрание акционеров			
1.	Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров не менее чем за 30 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня, если законодательством не предусмотрен больший срок	Не соблюдается	В соответствии с ст. 52 ФЗ «Об акционерных обществах» и п. 8.10 Устава Эмитент извещает акционеров о проведении общего собрания акционеров в срок не позднее, чем за 20 дней до даты его проведения, а сообщение о проведении общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации общества, - не позднее, чем за 30 дней до даты его проведения.
2.	Наличие у акционеров возможности знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Соблюдается	В соответствии с п.3.7. Положения данную возможность имеет акционер, обладающий не менее чем 1 процентом голосов по любому вопросу повестки дня общего собрания акционеров.

3.	Наличие у акционеров возможности знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи, в том числе посредством сети Интернет	Не соблюдается	В соответствии с п. 3.6. Положения информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании, при подготовке к проведению общего собрания общества, должна предоставляться в помещении по адресу единоличного исполнительного органа общества, а также в иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания. Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных документов в течение 7 дней с даты поступления в общество соответствующего требования (с даты наступления срока, в течение которого информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании, должна быть доступна таким лицам, если соответствующее требование поступило в общество до начала течения указанного срока), если более короткий срок не предусмотрен уставом общества или внутренним документом общества, регулирующим деятельность общего собрания.
4.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав	Соблюдается	В соответствии с ст. 53 ФЗ «Об акционерных обществах» и п. 2.6, 2.7 Положения.
5.	Наличие в уставе или внутренних документах Эмитента требования об обязательном присутствии на общем собрании акционеров генерального директора, членов правления, членов совета директоров, членов ревизионной комиссии и аудитора акционерного общества	Не соблюдается	Уставом и внутренними документами Эмитента данное требование не предусмотрено.
6.	Обязательное присутствие кандидатов при рассмотрении на общем собрании акционеров вопросов об избрании членов совета директоров, генерального директора, членов правления, членов ревизионной комиссии, а также вопроса об утверждении аудитора акционерного общества	Не соблюдается	Уставом и внутренними документами Эмитента данное требование не предусмотрено.
7.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры регистрации участников общего собрания акционеров	Не соблюдается	Внутренними документами не предусмотрено, Эмитент руководствуется ст. 57, 58 ФЗ «Об акционерных обществах» и ст. 4 Положения.
Совет директоров			
8.	Учитывая особый правовой статус Эмитента – ипотечного агента, учрежденного в соответствии с требованиями Закона об ипотечных ценных бумагах, а также в соответствии с уставом Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет Общее собрание акционеров Эмитента.		
Исполнительные органы			
9.	Наличие коллегиального исполнительного органа (правления) акционерного общества уставом не предусмотрено.		
12.	Наличие в уставе или внутренних документах Эмитента запрета управляющей организации осуществлять аналогичные функции в конкурирующем обществе, а также находиться в каких-либо иных имущественных отношениях с Эмитентом, помимо оказания услуг управляющей организации	Не соблюдается	Уставом и внутренними документами не предусмотрено.
13.	Наличие в уставе или внутренних документах Эмитента критериев отбора управляющей организации	Не соблюдается	Уставом и внутренними документами не предусмотрено.

14.	Представление исполнительными органами Эмитента ежемесячных отчетов о своей работе совету директоров	Не соблюдается	Уставом и внутренними документами не предусмотрено.
15.	Установление в договорах, заключаемых Эмитентом с управляющей организацией ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	
Секретарь общества			
16.	Секретарь общества отсутствует в Эмитенте. Уставом не предусмотрен порядок назначения секретаря общества и его обязанностей.		
Существенные корпоративные действия			
17.	Наличие в уставе или внутренних документах Эмитента требования об одобрении крупной сделки до ее совершения	Соблюдается	В соответствии с п. 8.1.13 Устава.
18.	Обязательное привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки	Не соблюдается	В соответствии с ст. 77 ФЗ «Об акционерных обществах» для определения рыночной стоимости имущества может быть привлечен независимый оценщик. Привлечение независимого оценщика для определения рыночной стоимости является обязательным для определения цены выкупа обществом у акционеров принадлежащих им акций в соответствии со статьей 76 Федерального закона, а также в иных случаях, если это прямо предусмотрено Федеральным законом.
19.	Наличие в уставе Эмитента запрета на принятие при приобретении крупных пакетов акций Эмитента (поглощении) каких-либо действий, направленных на защиту интересов исполнительных органов (членов этих органов) и членов совета директоров акционерного общества, а также ухудшающих положение акционеров по сравнению с существующим (в частности, запрета на принятие советом директоров до окончания предполагаемого срока приобретения акций решения о выпуске дополнительных акций, о выпуске ценных бумаг, конвертируемых в акции, или ценных бумаг, предоставляющих право приобретения акций общества, даже если право принятия такого решения предоставлено ему уставом)	Не соблюдается	Уставом не предусмотрено.
20.	Наличие в уставе Эмитента требования об обязательном привлечении независимого оценщика для оценки текущей рыночной стоимости акций и возможных изменений их рыночной стоимости в результате поглощения	Не соблюдается	Уставом не предусмотрено.
21.	Наличие в уставе или внутренних документах Эмитента требования об обязательном привлечении независимого оценщика для определения соотношения конвертации акций при реорганизации	Не соблюдается	Уставом и внутренними документами не предусмотрено.
Раскрытие информации			
22.	У Эмитента отсутствует внутренний документ, определяющий правила и подходы Эмитента к раскрытию информации (Положение об информационной политике). Эмитент осуществляет раскрытие информации в соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным Приказом ФСФР России от «04» октября 2011 г. № 11-46/пз-н.		
23.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об Эмитенте на этом веб-сайте	Соблюдается	
24.	Наличие внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности Эмитента, акциях и других ценных бумагах Эмитента и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества	Соблюдается	Положение по использованию информации о деятельности Эмитента, о ценных бумагах Эмитента и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость ценных бумаг Эмитента, утвержденное решением единственного владельца всех голосующих акций Эмитента, решение № 03-1от 28 января
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью			

25.	Наличие процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента	Соблюдается	В соответствии с гл. 12 Устава.
26.	Наличие специального подразделения Эмитента, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	В соответствии с гл. 12 Устава общее собрание акционеров Эмитента избирает ревизора для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента.
27.	Наличие во внутренних документах Эмитента требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы Эмитента	Соблюдается	В соответствии с гл. 12 Устава и Положением о ревизоре Эмитента, утвержденного решением единственного владельца всех голосующих акций Эмитента, решение № 03-1от 28 января
28.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
29.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов Эмитента, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с Эмитентом	Соблюдается	
30.	Наличие во внутренних документах Эмитента срока представления в контрольно-ревизионную службу документов и материалов для оценки проведенной финансово-хозяйственной операции, а также ответственности должностных лиц и работников Эмитента за их непредставление в указанный срок	Соблюдается	В соответствии с Положением о ревизоре Эмитента, утвержденного решением единственного владельца всех голосующих акций Эмитента, решение № 03-1от 28 января
31.	Наличие во внутренних документах Эмитента обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия - совету директоров Эмитента	Соблюдается	В соответствии с Положением о ревизоре Эмитента, утвержденного решением единственного владельца всех голосующих акций Эмитента, решение № 03-1от 28 января
32.	Наличие в уставе Эмитента требования о предварительной оценке контрольно-ревизионной службой целесообразности совершения операций, не предусмотренных финансово-хозяйственным планом Эмитента (нестандартных операций)	Не соблюдается	Уставом не предусмотрено.
33.	Наличие внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности Эмитента ревизионной комиссией	Соблюдается	Положение о ревизоре Эмитента, утвержденного решением единственного владельца всех голосующих акций Эмитента, решение № 03-1от 28 января
Дивиденды			
34.	Наличие Положения о дивидендной политике Эмитента	Не соблюдается	
35.	Опубликование сведений о дивидендной политике Эмитента и вносимых в нее изменениях в периодическом издании, предусмотренном уставом Эмитента для опубликования сообщений о проведении общих собраний акционеров, а также размещение указанных сведений на веб-сайте акционерного общества в сети Интернет	Не соблюдается	

14. Иная информация, предусмотренная уставом Эмитента или иным внутренним документом Эмитента

Иные сведения отсутствуют.