

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

на 31 декабря 2014 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"</u>	по ОКПО	31	12	2014
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	17752170		
Вид экономической деятельности	<u>финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД	7743893692		
Организационно-правовая форма / форма собственности			65.23		
Закрытое акционерное общество	собственность иностранных / юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					
125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, этаж 8					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	897 172	-	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	897 172	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	897 172	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 086	1 002	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	606	1 002	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	7 480	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	42 435	-	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	42 435	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	74 692	11	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	70 847	11	-
	Переводы в пути	12502	3 845	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	125 213	1 013	-
	БАЛАНС	1600	1 022 385	1 013	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	52 583	(8 146)	-
	Итого по разделу III	1300	52 593	(8 136)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	925 582	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные часть ОД по облигациям	14101	925 582	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	925 582	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	43 112	7 860	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным облигациям	15101	677	-	-
	Краткосрочная часть ОД по облигациям	15102	42 434	-	-
	Краткосрочные кредиты	15103	-	7 957	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15104	-	263	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 098	1 289	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 098	1 289	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	44 210	9 149	-
	БАЛАНС	1700	1 022 385	1 013	-

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


(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

16 марта 2015 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2014 г.

за Январь - Декабрь 2014 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2014
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"</u>	по ОКПО	17752170		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743893692		
Вид экономической деятельности	<u>финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД	65.23		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Закрытое акционерное общество	иностранная юридическая	по ОКОПФ / ОКФС	67	23	
лиц					
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	82 964	-
	Проценты к уплате	2330	(56 794)	(263)
	Прочие доходы	2340	228 270	-
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией закладных		164 939	-
	Прочие внереализационные доходы		63 331	-
	Прочие расходы	2350	(193 711)	(7 883)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией закладных		(164 939)	-
	Прочие внереализационные расходы		(28 772)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	60 729	(8 146)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	12 146	(1 629)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	60 729	(8 146)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	60 729	(8 146)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	607	(81)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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



(подпись)

**Головенко Ульяна
Теодоровна**
(расшифровка подписи)

16 марта 2015 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2014 г.

Коды			
0710003			
31	12	2014	
17752170			
7743893692			
65.23			
67	23		
384			

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / **финансовое посредничество**
собственность иностранных
общество / **юридических лиц**

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
организация юридического лица	3216	10	-	-	-	-	10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 146)	(8 146)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 146)	(8 146)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г. за 2014 г.	3200 10	-	-	-	-	(8 146)	(8 136)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	60 729	60 729
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	60 729	60 729
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3300 10	-	-	-	-	52 583	52 593

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


Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	Изменения капитала за 2013 г.		На 31 декабря 2013 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Чистые активы	3600	52 593	(8 136)	-

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

16 марта 2015 г.


(подпись)


Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2014 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		0710004		
по ОКПО		31	12	2014
ИНН		17752170		
по ОКВЭД		7743893692		
по ОКФС		65.23		
по ОКЕИ		67	23	
		384		

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Санрайз-2"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности финансовое посредничество
 Организационно-правовая форма / форма собственности собственность иностранных юридических лиц
 Закрытое акционерное общество _____
 Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 084	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	2 084	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(88 215)	(7 596)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(27 780)	(2 185)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расходы на организацию сделки секьюритизации	4125	-	(5 401)
погашение процентов по кредитам, выплата купонного дохода	4126	(55 929)	-
расчеты с бюджетом	4127	(558)	-
прочие платежи	4129	(3 948)	(10)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(86 131)	(7 596)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	237 981	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	160 070	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	77 309	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	602	-
Платежи - всего	4220	(1 103 586)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 103 586)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(865 605)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 241 712	7 607
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	7 597
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	1 241 712	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(219 140)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(211 543)	-
погашение кредитных средств	4324	(7 597)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 022 572	7 607
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	70 836	11
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	70 847	11
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

16 марта 2015 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2014 год.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент Санрайз-2" (в дальнейшем именуемое также как Общество) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 02.07.2013 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1137746565791., код ОКПО 17752170. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743893692/774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16, стр. А, 8 этаж.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах").

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.
Единоличным исполнительным органом Общества является ООО "ТМФ РУС".

В соответствии с Федеральным Законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "РМА Сервис".

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-1» является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-2» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

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

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций,
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций,
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у ЗАО «БЖФ»;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;

- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги при приобретении финансовых вложений включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщику.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств расходы по полученным кредитам или займам признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Доход от выбытия закладных признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно. Эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - ПБУ 15/2008).

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

1. Резервы предстоящих расходов и платежей

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

2. Резерв под обесценение финансовых вложений

По состоянию на 31 декабря 2014 на балансе Общества отсутствуют закладные и соответственно закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

3. Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля

1998 года №34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2014г.

4. Порядок бухгалтерского учета закладных

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладной подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Таким образом, при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2014г. суммы поступлений от частичного планового и досрочного погашения задолженности по закладным были отражены Обществом в качестве доходов, связанных с реализацией закладных, с одновременным уменьшением соответствующей первоначальной стоимости погашаемых закладных и отражением расходов, связанных с реализацией закладных.

3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-2» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и состоит из номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций.

- 99 штук обыкновенных именных акций (номинальной стоимостью 100 рубль каждая), принадлежащих Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 57922918),

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

Все акции полностью оплачены в денежной форме

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Активы баланса

По строке **1170** «Финансовые вложения» отражена стоимость залладных в размере 897 172 тыс. рублей, которые были приобретены у ЗАО «БЖФ». Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) залладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения) сроком погашения более 12 месяцев.

Долговые финансовые вложения рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2015г. на основании предоставленной информации Сервисного агента (ЗАО «БЖФ») в виде официального письма на 31.12.2014г., в размере 42 435 тыс. рублей.

По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 8 086 тыс. рублей, в том числе:

- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2014 г. в размере 7 480 тыс. рублей. Данная сумма состоит из начисленной задолженности заемщиков по плановым платежам, согласно данных отчета Сервисного Агента (ЗАО «БЖФ»), в т.ч.

Сумма неоплаченных процентов по залладным	7 480
Итого:	7 480

- Авансы, выданные поставщикам в размере 606 тыс. рублей.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
АИЖК ОАО	256
Интернет решения	72
НКО ЗАО НРД	275
ЗАО Интерфакс	3

Итого:	606
---------------	------------

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость залладных в размере 42 435 тыс. рублей, которые были приобретены у ЗАО «БЖФ», срок погашения которых менее 12 месяцев.

Плановые платежи по основному долгу по финансовым вложениям на 2015 г. составляет 42 435 тыс. рублей. Данные предоставлены Сервисным агентом (ЗАО «БЖФ»), в т.ч. официальное письмо.

По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма в размере 74 692 тыс. рублей, в том числе:

- остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 70 847 тыс. рублей.

в том числе:	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014
Расчетные счета в т.ч.	70 847
<i>ипотечный</i>	33 476
<i>расчетный</i>	36 274
<i>счет сбора платежей</i>	1 097

- остаток денежных средств в пути, списанные со счета Общества и не зачисленные на другой счет в размере 3 845 тыс. рублей.

Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-2» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и составляется из номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций.

- 99 штук обыкновенных именных акций (номинальной стоимостью 100 рубль каждая, принадлежащих Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) – фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 57922918),

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

Все акции полностью оплачены в денежной форме

По состоянию на 31.12.2014 г. по данным бухгалтерского учета непокрытый убыток Общества отражен по строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 52 583 тыс. рублей.

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

- сумма долга по реализованным облигациям в сумме 925 582 тыс. рублей, в том числе:

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
-----------	--------------------------	---	--------------------------------------	--------------------------

Облигации класса А	1 002 243	789,38	791 151	28 июля 2044
Облигации класса Б	58 955	1 000,00	58 955	28 июля 2044

Из Общей стоимости облигаций класса «А», «Б» (850 106 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2015 году (42 435 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Краткосрочная часть ОД по облигациям» Таким образом, долгосрочной частью облигаций классов «А», «Б», к отражению в сумме по строке 1410 будет сумма 925 582 тыс. рублей, в том числе полностью сумма общей стоимости облигаций по классу «В» (см. таблицу):

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

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

По строке **1510** «Заемные средства» отражена сумма в размере 43 112 тыс. рублей, в том числе:

- начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 677 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде, в том числе:

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	9,50	621	28 января 2015
Класса Б	11,50	56	28 января 2015
Класса В	-	-	28 января 2015

- расчетной суммы части стоимости облигаций классов «А», «Б» подлежащей погашению в следующем 2015 году 42 435 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 1 098 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг в размере 1 098 тыс. рублей, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
АИЖК ОАО	24
ООО "ТМФ РУС"	20
ЗАО "БАНК ЖИЛФИНАНС"	970
ЗАО "ВТБ Капитал"	15
ЗАО "ДК РЕГИОН"	54
ЗАО "ФБ ММВБ"	15

Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию за 2014 г. отражена сумма доходов 82 964 тыс. рублей, которая была получена в результате поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным, в том числе;

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
--	--------------------------------------

Начисление процентов по закладным	80 880
Поступление банковских процентов	2 084

По строке **2330** «Проценты к уплате» отражены суммы расходов, в размере 56 794 тыс. рублей:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Начисленные расходы по купонам к выплате	55 532
Проценты к уплате по кредиту	1 262

По строке **2340** «Прочие доходы» отражены сумма доходов, в размере 228 270 тыс. рублей:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	164 939
Прочие внереализационные доходы	63 331

По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов, в размере 193 711 тыс. рублей:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Расходы, понесенные в результате полного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	164 939
Бухгалтерские услуги	842
Информационные услуги	85
Расходы на организацию сделки секьюритизации	1 334
Услуги управляющей организации	958
Расходы на услуги банков	104
Услуги организатора сделки	6 372
Агентские услуги	536
Госпошлина	558
Расходы на услуги Маркет-мейкера	29
Услуги Андеррайтера	100
Услуги аудитора	313
Услуги Биржи	538
Услуги по ведению реестра закладных	9
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	424
Услуги поручительства	1 140
Услуги Расчетного агента	576
Услуги Резервного Сервисного агента	160
Услуги Сервисного агента	6 481
Услуги Спец. Депозитария	358
Юридические услуги	7 855

В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за 2014 г.

Строка 2300 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2014 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	60 729

По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражен убыток в сумме 60 729 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме отраженной в строке **2300**.

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

- Условный расход по налогу на прибыль за 2014 год составляют 12 146 тыс. рублей,
- Постоянные налоговые обязательства за 2014 год составляют 12 146 тыс. рублей.

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по за балансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. По состоянию на 31.12.2014 г. полученные обеспечения составляют 2 416 345 157,00 рублей. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2014г. не менялась, что подтверждено официальным письмом со стороны Сервисного агента (ЗАО «БЖФ»).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ, ВЫДАННЫХ ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Обеспечения, полученные при выпуске облигаций, подлежат учету за балансом. Облигации, выпущенные под поручительство АИЖК (ОАО) в размере 2 720 141 094,43 рублей. Запись по за балансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями, прописанными Эмиссионной документацией Общества. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. В результате погашения номинальной стоимости облигаций классов А и Б размер поручительства по итогам финансового 2014 года уменьшился в размере погашенной части номинальной стоимости облигаций, в том числе 273 821 072,66 рублей. По состоянию на 31.12.2014 г. полученные обеспечения составляют 2 446 320 021,77 рублей.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Общества на 31 декабря 2014г. года составляет 2 153 269 817,38 рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете Ипотечного покрытия в размере 27 126 103,89 рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 2 126 143 713,49 рублей.

Данные приведены на основании справки о размере ипотечного покрытия № IP-150112/31 от 12.01.2015г., предоставленной Специализированным депозитарием (Депозитарная компания «Регион»).

8. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 22 июля 2013 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за 2014 г., составила 958 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 22 июля 2013 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, и является аффилированным лицом в соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за 2014 год, составила 842 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Закрытое Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 1% Уставного капитала.

ЗАО «Банк Жилищного финансирования» является специализированной банковской организацией по оказанию банковских услуг, а также по предоставлению кредитных средств. По итогам 2014 года были заключены следующие договора № б/н от 19.05.2014г. на оказание услуг по обслуживанию залладных, №1 от 30.07.2013г. по предоставлению услуг агента и обслуживанию расчетных счетов открытых в Банке.

Оказанные услуги ЗАО «БЖФ» в рамках договора банковского обслуживания за 2014г., составляет 104 тыс. рублей. Данные расходы отражены по строке 2350 Отчета о финансовых результатах «Прочие расходы».

Оказанные услуги ЗАО «БЖФ» в рамках договора об оказании услуг по обслуживанию залладных за 2014г., составляет 6 482 тыс. рублей. Данные расходы отражены по строке 2350 Отчета о финансовых результатах «Прочие расходы».

По состоянию на 31 декабря 2014г. числится задолженность Общества перед Сервисным агентом (ЗАО «БЖФ»). Задолженность отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» в размере 970 тыс. рублей.

Учредителю Штихтинг Инкрис-2 (Stichting Increase-2) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 99% Уставного капитала. По итогам 2014 года операции между Обществом и Штихтинг Инкрис-2 не осуществлялись.

9. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль на 2014 год составляет 60 729 тыс. рублей. Базовая прибыль на акцию составляет 607 тыс. рублей на акцию.

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

10. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ.

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества.

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным Ипотечной 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.

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:



Ф.И.О.: У.Т.Головенко

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



М.П.

Дата: «16» марта 2015 г.