

Предварительно утвержден «14» марта 2019 года решением № 01/01/2018/МА BSPB от «14» марта 2019 года Общества с ограниченной ответственностью «ТКС – Управление», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент BSPB» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 27 августа 2015 года.

Утвержден «22» марта 2019 года решением очередного (годового) общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент BSPB» Протокол № 01/01/2018/МА BSPB от «22» марта 2019 года.

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент BSPB»

Код эмитента:

0 0 3 0 1 - R

за

20 18 год

Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

Уполномоченный представитель по доверенности № б/н от 18.08.2018 г. Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис - Управление», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент BSPB» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от «27» августа 2015 года

(наименование должности руководителя эмитента)

(подпись)

Н. Л. Лебедева

(И.О. Фамилия)

Дата « 22 » марта 2019 г.

Уполномоченный представитель по доверенности № б/н от 18.08.2018 г. Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис - Учет» – организации, осуществляющей ведение бухгалтерского и налогового учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент BSPB» на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от «27» августа 2015 года

(подпись)

Н. Л. Лебедева

(И.О. Фамилия)

Дата « 22 » марта 2019 г.

Ревизор Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент BSPB», действующий на основании решения общего собрания участников, протокол № 01/01/2018/МА BSPB от 12.04.2018г.

(подпись)

А.Л. Захаров

(И.О. Фамилия)

Дата « 22 » марта 2019 г.

Контактное лицо: Киселева Елена Юрьевна

Телефон: +7 (499) 286-20-31

Факс: +7 (499) 286-20-36

Адрес электронной почты: Kiseleva@trewetch-group.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35696>; на которой раскрывается информация, <http://ma-bspb.ru/> содержащаяся в настоящем годовом отчете

Введение

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» (далее – «**Общество**», «**Эмитент**») создано 17 июля 2015 года. Запись о создании Эмитента внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1157746647277.

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 по многим причинам.

1. Общие сведения об Обществе

Данные о фирменном наименовании Общества

Полное фирменное наименование Общества: *Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»*

Сокращенное фирменное наименование Общества: *ООО «ИА БСПБ»*

Полное фирменное наименование Общества на английском языке: *Limited liability company «Mortgage agent BSPB»*

Сокращенное наименование Общества на английском языке: *LLC «MA BSPB»*

Место нахождения и почтовый адрес

Россия, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер

Основной государственный регистрационный номер: *1157746647277*

Дата регистрации: *17.07.2015*

Наименование регистрирующего органа: *Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве*

Идентификационный номер налогоплательщика

7704323233

Сведения об аудиторе (аудиторской организации) Общества

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество Аудиторская компания «Деловой профиль»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО АК «Деловой профиль»*

Место нахождения: *127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, этаж мансарда, пом. II, ком. № 1*

Почтовый адрес: *127015, г. Москва, ул. Вятская, д. 70*

ИНН: *7735073914*

ОГРН: *1027700253129*

Телефон: *+7 (495) 740-16-01*

Адрес электронной почты: *info@delprof.ru*

Аудитор (аудиторская организация) Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора. Аудитор (аудиторская организация) Общества утверждается общим собранием участников Общества.

Аудитор Общества утвержден решением годового общего собрания участников Общества 12 апреля 2018 г. (Протокол годового общего собрания участников Общества № 01/01/2018/МА BSPB от 12.04.2018 г.).

Указанным решением аудитор Общества был утвержден для проведения обязательной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности, по состоянию на 31.12.2018 г., подготовленной по Российским стандартам бухгалтерского учета и для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности по состоянию на 30.06.2018 г. и 31.12.2018 г., составленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

Информация о лицах, входящих в состав органов управления Общества

Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом Общества

Состав коллегиального исполнительного органа Общества

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Общества

Информация о единоличном исполнительном органе Общества

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ТКС – Управление»**

Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

Указанная лицензия отсутствует

Состав совета директоров управляющей организации

Совет директоров не предусмотрен Уставом

Единоличный исполнительный орган управляющей организации по состоянию на конец отчетного года:

1. ФИО: **Качалина Татьяна Валентиновна**

Год рождения: **1968**

Образование: **высшее**

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
17.03.2009	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Председатель фонда
17.03.2009	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Председатель фонда
12.08.2009	По настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис»	Генеральный директор
02.11.2009	01.10.2015	Общество с ограниченной ответственностью «Ласета Партнерс»	Заместитель Генерального директора
30.11.2009	15.03.2019	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис - Управление»	Генеральный директор
31.12.2009	02.07.2015г.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	Председатель Попечительского совета
08.07.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	Председатель фонда
10.08.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	Председатель фонда
10.08.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	Председатель фонда
29.10.2013	По настоящее время	Штихтинг Союз I	Директор
27.02.2014	14.01.2016	Штихтинг ТатФонд I	Директор
23.06. 2014	По настоящее время	Штихтинг АИЖК I	Директор
23.06.2014	По настоящее время	Штихтинг АИЖК II	Директор
02.09.2014	01.06.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч-Учет»	Генеральный директор
11.09.2014	15.03.2019	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч-Управление»	Генеральный директор
18.03.2015	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1»	Председатель фонда
19.03.2015	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2»	Председатель фонда

20.07.2015	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1»	Председатель фонда
13.11.2015	По настоящее время	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	Председатель фонда
30.08.2016	По настоящее время	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	Председатель фонда
12.09.2016	По настоящее время	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	Председатель фонда

2. ФИО: *Лесная Луиза Владимировна*

Год рождения: **1973**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
11.03.2013	27.04.2015	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.инновации»	Исполнительный директор
26.04.2013	28.12.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Сэндикбокс»	Член совета директоров
29.04.2013	28.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Метпрофсервис»	Член совета директоров
29.04.2013	28.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Техносплав»	Член совета директоров
30.04.2013	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Смарт-СиВиДи»	Член совета директоров
30.04.2013	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «БиоСтарт»	Член совета директоров
04.10.2013	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Завод композиционных строительных материалов»	Член совета директоров
30.04.2014	08.05.2015	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.инновации»	Член совета директоров
30.04.2014	31.10.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Новосибирск»	Член совета директоров
30.04.2014	29.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Томск»	Член совета директоров
30.04.2014	30.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «НАНОКЕРАМИКС»	Член совета директоров
07.05.2014	30.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Палс Кристале»	Член совета директоров
18.07.2014	12.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Новосибирск»	Генеральный директор
22.07.2014	17.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Наномодифицированные металлы и сплавы»	Член совета директоров
02.03.2015	22.01.2018	Общество с ограниченной ответственностью «Солартек»	Член совета директоров
30.04.2015	09.12.2015	Общество с ограниченной ответственностью «Центр наномодифицированных материалов»	Член совета директоров
30.04.2015	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Радиационно-химические технологии»	Член совета директоров
24.12.2015	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ЭН.РУ»	Член совета директоров
11.10.2016	03.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Композитный газопровод»	Член совета директоров
26.12.2016	17.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ДиоксидСервис»	Член совета директоров
19.01.2017	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»	Член совета директоров
28.04.2017	03.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ЛиК»	Член совета директоров

19.01.2017	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»	Член совета директоров
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис – Управление»	Директор
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Управление»	Директор

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества

Действующая у Эмитента система контроля финансово-хозяйственной деятельности направлена на обеспечение доверия инвесторов к Обществу и органам его управления. Данная цель достигается путем решения следующих задач:

- обеспечение эффективной и прозрачной системы управления в Обществе;
- предупреждение, выявление и ограничение финансовых и операционных рисков;
- обеспечение достоверности финансовой информации, раскрываемой Обществом.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляется Единоличным исполнительным органом, ревизором, а также независимой аудиторской организацией (аудитором).

Общее собрание участников Общества избирает ревизора для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. Представители Управляющей организации или специализированной бухгалтерской организации, которой передано ведение бухгалтерского и налогового учета Общества, не могут избираться на должность ревизора Общества.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизора, решению общего собрания участников или по требованию участника Общества.

Порядок деятельности ревизора Общества определяется Положением о ревизоре, утвержденным общим собранием участников Общества (Протокол № 01-1/2015/МА BSPB от 20.07.2015г.).

Компетенция ревизора в соответствии с уставом Общества и Положением о ревизоре:

В соответствии с п.17.2 Устава Общества Ревизор вправе в любое время проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Общества.

В соответствии с Положением о ревизоре:

«3.1. Ревизор Общества осуществляет проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и текущей документации Общества по итогам деятельности Общества за год. Проверки могут осуществляться также во всякое время по решению общего собрания участников, по требованию участника (участников) Общества, а также по инициативе Ревизора Общества.

3.2. При выполнении указанных в п.3.1 Положения о ревизоре функций, Ревизор Общества осуществляет следующие виды работ:

- проверка финансовой (бухгалтерской) документации Общества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверка законности заключенных договоров от имени Общества, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Общества установленных нормативов, правил и пр.;
- анализ финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;
- проверка правильности составления бухгалтерской отчетности Общества, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления.

3.3. Ревизор осуществляет проверку расчетов с Управляющей организацией, а также с организацией, осуществляющей функции по ведению бухгалтерского и налогового учета в Обществе, (в порядке, установленном пунктом п.7 Положения о ревизоре и договорами, заключенными Обществом с указанными организациями)».

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещены полный текст действующей редакции Положения о ревизоре: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35696>; <http://ma-bspb.ru/>

Сведения об организации системы внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет ревизор Общества.

Внеочередным общим собранием участников Общества утверждены Правила внутреннего контроля и аудита (Протокол № 01-1/2015/МА BSPB от 20.07.2015г.).

В соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита организация и осуществление внутреннего контроля за совершением Обществом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется Обществом в лице его управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление» - на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества №б/н от 10.07.2015г.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещены полный текст действующей редакции Правил внутреннего контроля и аудита: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35696>; <http://ma-bspb.ru/>

Сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

Положение по использованию информации о деятельности Общества, о ценных бумагах Общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость ценных бумаг Общества (утверждено решением Внеочередного общего собрания участников Общества, Протокол № 01/01/2018/МА BSPB от 12.04.2018 г.).

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещены полный текст действующей редакции Положения об инсайте: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35696>; <http://ma-bspb.ru/>

Сведения об участниках общества:

1. Полное наименование: ***Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1»***

Сокращенное наименование: ***Фонд «СПБ 1»***

Место нахождения: ***Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А***

Телефон: ***+7 (499) 286-20-31***

Факс: ***+7 (499) 286-20-36***

ИНН: ***77043008838***

ОГРН: ***1157700003560***

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: ***99%***

2. Полное наименование: ***Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2»***

Сокращенное наименование: ***Фонд «СПБ 2»***

Место нахождения: ***Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А***

Телефон: ***+7 (499) 286-20-31***

Факс: ***+7 (499) 286-20-36***

ИНН: ***7704308980***

ОГРН: ***1157700003647***

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: ***1%***

Сведения о создании и развитии Общества:

Общество зарегистрировано в качестве юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «17» июля 2015 г. за основным государственным регистрационным номером 1157746647277 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №017219920).

Общество является ипотечным агентом, обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «**Закон об ипотечных ценных бумагах**») и Уставом.

Целью создания и деятельности Общества согласно пункту 3.2 Устава Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с пунктом 6.2 Устава, Общество создано для эмиссии не более 3 (Трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

2. Положение Общества в отрасли

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, а также Уставу, правоспособность Общества ограничена, в связи, с чем Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 Устава. Согласно пункту 3.1. Устава Общества, исключительным предметом деятельности

Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залогом.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем предложения 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.

3. Приоритетные направления деятельности Общества

В соответствии с требованиями Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не вправе вести 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) залогом.

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

В 2016 году Эмитент выпустил облигации с ипотечным покрытием: неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению эмитента, размещенные по открытой подписке в количестве 3 702 530 штук номинальной стоимостью 1000 рублей каждая, государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-00301-R от 3 ноября 2016 г. (далее – «Облигации»).

4. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) общества с ограниченной ответственностью о результатах развития общества с ограниченной ответственностью по приоритетным направлениям его деятельности.

Учитывая особый правовой статус Эмитента - ипотечного агента, учрежденного в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, согласно п. 10.5 Устава Эмитента совет директоров (наблюдательный совет) в Эмитенте не создается. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества.

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

5. Информацию об объеме каждого из использованных обществом с ограниченной ответственностью в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.

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.

6. Перспективы развития Общества

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

Эмитент вправе осуществить эмиссию трех 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.

Объем продаж. Производительность. Контролируемая доля рынка. Рост доходов. Рентабельность.

Информация не указывается в связи с тем, что уставная деятельность Эмитента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

Соотношение собственных и заемных средств (в тыс. руб.)

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств Эмитента по состоянию на конец отчетного года составляет **22,81**

Долгосрочные обязательства Эмитента по состоянию на конец отчетного года составляют **1 264 446**

Краткосрочные обязательства Эмитента по состоянию на конец отчетного года составляют **588 800**

Капитал и резервы Эмитента по состоянию на конец отчетного года составляют **81 241**

7. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в отчетном году

Отчетность эмитента

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета по состоянию на 31.12.2018 г. вместе с аудиторским заключением, выражающим в установленной форме мнение аудиторской организации о ее достоверности, представляется на утверждение годовому общему собранию участников Эмитента и раскрывается на странице Эмитента в сети Интернет по адресам: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35696>; <http://ma-bspb.ru/>.

Отчет о размере распределяемой прибыли между участниками Эмитента.

В отчетном году решения о распределении прибыли не принимались.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества в отчетном году (в тыс. руб.)

Нераспределенная прибыль Общества на начало отчетного года: **50 608**

Нераспределенная прибыль Общества на конец отчетного года: **81 231**

Прибыль Общества по итогам отчетного года: **30 623**

Сведения о состоянии чистых активов Общества.

По состоянию на 31.12.2018 г. стоимость чистых активов Общества составила **81 241**

По состоянию на 31.12.2017 г. стоимость чистых активов Общества составила **50 618**

По состоянию на 31.12.2016 г. стоимость чистых активов Общества составила **-7 709**

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за три последних завершённых финансовых года: **Общество создано в 2015 году. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и не изменялся с момента создания Общества.**

Формирование совета директоров (наблюдательного совета) не предусмотрено уставом Общества.

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с размером его уставного капитала: **В соответствии с пунктом 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах в отношении ипотечных агентов применяются правила, предусмотренные пунктами 3 и 4 статьи 30 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – «Закон об ООО»).**

8. Информация о ценных бумагах Общества

Основные сведения о размещенных Обществом ценных бумагах:

Вид ценной бумаги: **жилищные облигации с ипотечным покрытием**

Форма ценной бумаги: **документарные на предъявителя**

Серия: **нет**

Иные идентификационные признаки ценных бумаг: **неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента**

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: **4-01-00301-R от «03» ноября 2016 года,**

ISIN: **RU000A0JX1T9**

Дата государственной регистрации: **«03» ноября 2016 года**

Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: **Банк России**

Количество ценных бумаг выпуска: **3 702 530 (Три миллиона семьсот две тысячи пятьсот тридцать) штук**

Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости: **3 702 530 000 (Три миллиарда семьсот два миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей.**

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска: **1 000 (Одна тысяча) рублей**

Состояние ценных бумаг выпуска: **находятся в обращении**

Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска: **в отношении выпуска облигаций было направлено в Банк России уведомление об итогах выпуска 20 декабря 2016 года**

Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска: **106**

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: **28 июня 2043 г.**

Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35696>; <http://ma-bspb.ru/>

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска **нет**

Ценные бумаги выпуска являются облигациями с обеспечением

Сведения по облигациям с обеспечением:

Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего (предоставляющего) обеспечение, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	Полное фирменное наименование лица: Акционерное общество «ДОМ. РФ» Сокращенное фирменное наименование лица: АО «ДОМ. РФ» Место нахождения: Россия, Москва, Воздвиженка, 10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270
Вид предоставленного обеспечения	поручительство
Размер (сумма) предоставленного обеспечения	Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен п. 1 Оферты Поручителя (п. 12.2.9 Решения о выпуске облигаций)
Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением (предоставляемым)	Обязательства Эмитента по выплате владельцам облигаций номинальной стоимости облигаций, в том числе досрочному погашению облигаций, и выплате купонного дохода по Облигациям, предусмотренные Решением о выпуске облигаций
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям (при ее наличии)	www.ahml.ru; http://дом.рф www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263
Иные сведения о предоставленном (предоставляемом) обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	нет

9. Сведения о крупных и существенных сделках, совершенных Обществом в отчетном году:

В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ипотечных ценных бумагах в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные статьей 46 Закона об ООО.

Сведения о совершенных Эмитентом сделках, на совершение которых в соответствии с уставом Эмитента распространяется порядок одобрения крупных сделок, содержатся в Ежеквартальном отчете Эмитента, составленном за 4 квартал 2018 года, который раскрывается на странице Эмитента в сети Интернет по адресам: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35696>; <http://ma-bspb.ru/>.

Эмитентом в отчетном году не совершались сделки, которые требовали одобрения в соответствии с Уставом Эмитента.

10. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

Эмитент ведет свою деятельность на рынке ипотечного кредитования, основной целью которой является обеспечение 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:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Политика Эмитента 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 Эмитента.

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

Потенциальным приобретателям эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом, рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением таких эмиссионных ценных бумаг. Тем не менее, перечень рисков, приведенный ниже, не является исчерпывающим.

Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в эмиссионные ценные бумаги, размещенные Эмитентом, исключительно на основании приведенной в данном пункте информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств.

Отраслевые риски.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Эмитента, относятся следующие:

а) кредитный риск по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия Облигаций. 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 и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции и др.).

Риск дефолта закладной

По данным Росстата, в декабре 2018 года уровень безработицы сохранился на уровне менее 5% (на 0,3 п.п. ниже декабря 2017 года). Текущая ситуация с безработицей не оказывает влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы оцениваются Эмитентом как низкие.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в 2018 году продолжает расти: по данным Росстата в 2018 году она выросла на 6,8% по сравнению с 2017 годом. Это в сочетании с низкими ставками по потребительским кредитам, обеспечивает текущий спрос: оборот розничной торговли стабильно растет с марта 2017 года, в т.ч. в 2018 году на 2,6% к 2017 году. Риски перехода реальных доходов, выросших по итогам 2018 года на 0,3% к 2017 году, к снижению сохраняются на высоком уровне.

В тоже время ипотека продолжает оставаться наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: по данным Банка России и оценкам Эмитента, доля неипотечных ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.12.2018 составила 9%. По ипотечным жилищным кредитам этот показатель составляет 1,83% на 01.12.2018, что на 0,17 п.п. ниже рекордного уровня сентября 2014 г. (2,0%)

В целях минимизации кредитного риска Эмитент включил в ипотечное покрытие закладные, соответствующие условиям выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), а также дополнительным требованиям в отношении:

- платежеспособности заемщиков;
- надлежащего оформления сделки по предоставлению кредита (займа), удостоверенного закладной, и сделок по передаче прав по закладной;
- качества и ликвидности предмета ипотеки.

Кроме того, кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. По мере погашения основной суммы долга по кредитам (займам), удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия, Эмитент ожидает сокращения влияния кредитного риска применительно к конкретным закладным.

б) риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ:

Возрастают риски возможного снижения цен на жилье вследствие сокращения спроса населения (ввиду ухудшения макроэкономической ситуации, вероятности снижения реальных располагаемых доходов и сокращения объемов ипотечного кредитования).

Риск снижения цен на недвижимость Эмитентом оценивается в целом по стране на среднем уровне, а в отдельных регионах – на уровне выше среднего.

По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

Страновые риски.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москва, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

Эмитент подвержен рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов.

Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость облигаций, размещенных Эмитентом.

В настоящее время, по мнению Эмитента, основными страновыми рисками, способными оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента, являются следующие:

- курсовые и инфляционные шоки, вызванные ожиданиями дальнейшего ужесточения санкций против российских компаний и суверенного долга отразятся как на снижении покупательной способности населения, так и на росте стоимости фондирования.
- снижение устойчивости банковского сектора вследствие реализации ранее накопленных рисков кредитного портфеля, что негативно скажется на доступности ипотечного кредитования. Реализация государственных мер по докапитализации банков и активные действия Банка России по отзыву лицензий у проблемных банков способствуют снижению вероятности реализации указанного риска. Дополнительно росту устойчивости банковского сектора, в том числе ипотечного кредитования, будет способствовать повышение гибкости политики Банка России по изменению нормативов резервирования с учетом уровня риска (ранее такие изменения требовали издания отдельного приказа Банка России по внесению изменений в инструкцию 180-И с последующей регистрацией в Минюсте России).
- с 25.01.2019 (после повышения рейтинга от Moody's) Россия имеет рейтинг инвестиционного уровня от S&P, Moody's и Fitch. Но сохраняется высокая неопределенность из-за геополитических разногласий с США и европейскими странами, что приводит к снижению спроса на облигации российских эмитентов со стороны зарубежных инвесторов и росту стоимости привлечения ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций.

С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность Эмитента, Эмитент проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет, при необходимости, корректировку своей стратегии деятельности.

Региональные риски.

Полностью исключить возможность возникновения в России локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе, с применением военной силы (региональные риски) нельзя. Эмитент осуществляет деятельность на территории города Москва.

Законодотворческая и правоприменительная деятельность органов власти города Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в городе Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации, в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в г. Москве. Основным региональным риском связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска.

Московский регион в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям, а также характеризуется хорошим транспортным сообщением, в связи с чем дополнительные региональные риски указанного вида отсутствуют.

Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

Финансовые риски.

В виду того, что обязательства должников выражены в национальной валюте, значительное долгосрочное увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав

ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Защита владельцев эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом, обеспечена за счет избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Эмитентом, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.

Финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Эмитентом. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом.

Снижение негативного влияния указанных факторов происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Эмитентом, обеспеченным залогом одного ипотечного покрытия.

Правовые риски.

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.

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ИЦБ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляются возможным.

Риски, связанные с деятельностью 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.

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.

11. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

Указанных сделок не совершалось. Эмитент является ипотечным агентом, к которому не применимо требования законодательства об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность. В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ипотечных ценных бумагах в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные статьями 45 и 46 Закона об ООО.

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) общества с ограниченной ответственностью, каждого члена коллегиального исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с ограниченной ответственностью или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного 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. 10.5 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не

создается.

Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание участников Эмитента.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) управляющей организации общества:

В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 27 августа 2015г. Эмитент обязуется выплачивать Управляющей организации ежеквартальное вознаграждение:

1. Первоначальное вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) долларов, не включая НДС.
2. Ежеквартальное вознаграждение в размере 5 750 (Пять тысяч семьсот пятьдесят) долларов США, исходя из общего годового размера Ежеквартального вознаграждения 23 000 (Двадцать три тысячи) долларов США в год, не включая НДС, в рублевом эквиваленте.

При определении размера вознаграждения Управляющей организации Эмитент учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию, а также руководствуется порядком определения вознаграждения исполнительному органу, рекомендованному ККУ, для обеспечения наиболее эффективного и качественного управления текущей деятельностью Эмитента.

Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного в течение отчетного года:

Управляющая организация Эмитента:

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2018, 12 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	1 722
Заработная плата	-
Премии	-
Комиссионные	-
Льготы	-
Компенсации расходов	184
Иные виды вознаграждений	29
ИТОГО	1 935

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) каждого члена коллегиального исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью:

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с ограниченной ответственностью:

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. 10.5 Устава) совет директоров не создается. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание участников Эмитента.

Прошито, пронумеровано _____ листов.
Директор ООО «ТКС - Управление» управляющей организации ООО «ИА
БСПБ», действующей на основании Договора о передаче полномочий
единоличного исполнительного органа № 01 от 27.08.2015 г.
Лесня Л.В.

