

Предварительно утвержден «31» марта 2017 года решением № 01/01/16/МА BSPB от «31» марта 2017 года Общества с ограниченной ответственностью «ТКС – Управление», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 27 августа 2015 года.

Утвержден «07» апреля 2017 года решением очередного (годового) общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» Протокол № 01/01/16/МА от «07» апреля 2017 года BSPB

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»

Код эмитента: 0 0 3 0 1 - R

за 20 16 год

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

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Управление», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от «27» августа 2015 года

(наименование должности руководителя эмитента)

Дата «07» апреля 2017 г.

М.П.

Т.В. Качалина

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Учет» – организации, осуществляющей ведение бухгалтерского и налогового учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от «27» августа 2015 года

Дата «07» апреля 2017 г.

М.П.

Т.В. Качалина

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Ревизор Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ», действующий на основании решения общего собрания участников, протокол № 01/01/2016/МА BSPB от 26 апреля 2016 года

Дата «07» апреля 2017 г.

(подпись)

А.Л. Захаров

(И.О. Фамилия)

Контактное лицо: Киселева Елена Юрьевна

Телефон: +7 (499) 286-20-31

Факс: +7 (499) 286-20-36

Адрес электронной почты: Kiseleva@trewetch-group.ru

<http://www.e->

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

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Интерком - Аудит БКР»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «Интерком - Аудит БКР»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 125040, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2, корпус 13*

Почтовый адрес: *Российская Федерация, 125124, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2, корпус 13*

ИНН: *7707575221*

ОГРН: *1067746150251*

Телефон: *+7 (495) 937-34-51*

Факс: *+7 (495) 937-34-51*

Адрес электронной почты: *info@intercom-audit.ru*

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

Аудитор Общества утвержден решением годового общего собрания участников Общества 26 апреля 2016 г. (Протокол годового общего собрания участников Общества № 01/01/2016/МА BSPB от 26.04.2016г.)

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

ФИО	Год рождения	Образование
Качалина Татьяна Валентиновна	1968	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		
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 - Учет»	Генеральный директор
02.11.2009	01.10.2015	Общество с ограниченной ответственностью «Ласета Партнерс»	Заместитель Генерального директора
30.11.2009	По настоящее время	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 1	Директор
27.02.2014	14.01.2016	Штихтинг ТатФонд 1	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	По настоящее время	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
------------	--------------------	--	--------------------

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 № 01-1/2015/МА BSPB от 20.07.2015г.).

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещены полный текст действующей редакции Положения об инсайде: <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 с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» (далее – «Общество»; «Эмитент») было 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) залладных.

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) залладных.

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 31.12.2016 г. составляет **-544,85**

Долгосрочные обязательства Эмитента по состоянию на 31.12.2016 г. **4 183 527 тыс. руб.**

Краткосрочные обязательства Эмитента по состоянию на 31.12.2016 г. составляют **16 718 тыс. руб.**

Капитал и резервы Эмитента по состоянию на 31.12.2016 г. составляют **-7 709 тыс. руб.**

7. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в отчетном году

Отчетность эмитента

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная в соответствии с РСБУ по состоянию на 31.12.2016 г. вместе с аудиторским заключением, выражающим в установленной форме мнение аудиторской организации о ее

достоверности, представляется на утверждение годовому общему собранию акционеров Эмитента и раскрывается на Страницах Эмитента в сети Интернет: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35696>; <http://ma-bspb.ru/>.

Отчет о размере распределяемой прибыли между участниками Эмитента.

Прибыль по результатам отчетного года у Общества отсутствует.

Сведения о состоянии чистых активов Общества.

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за три последних завершённых финансовых года:

Общество создано в 2015 году.

По состоянию на 31.12.2015 г. стоимость чистых активов Общества составила - 2 032 тыс. рублей, уставный капитал составлял 10 000 рублей.

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

Уставный капитал Общества с момента создания Общества не менялся.

Анализ причин и факторов, которые, по мнению единоличного исполнительного органа общества, совета директоров (наблюдательного совета) (в случае образования в обществе указанного совета), привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала: Основным источником дохода Общества являются проценты, начисляемые по вкладным. В связи с тем, что вклада были приобретены в собственность Обществом 15.12.2016 г., расходы за 2016 г. и 2015 г. превысили доходы Общества за те же периоды, что привело к тому, что по состоянию на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. стоимость чистых активов Общества оказалась меньше его уставного капитала.

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 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «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

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

9. Сведения о существенных сделках, совершенных Обществом в отчетному году

Общество является ипотечным агентом, к которому не применимо требования законодательства об одобрении крупных сделок.

Сведения по каждой существенной сделке (группе взаимосвязанных сделок), размер обязательств по которой составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента, совершенных в 2016 году.

1. 31.03.2016

Категория сделки: Договор займа № б/н от 31.03.2016 г.

Стороны сделки: Займодавец - ООО «Инвестиционная компания Санкт-Петербург»; Заемщик – Общество.

Предмет сделки: передача в собственность денежных средств в сумме 7 000 000 рублей; возврат денежных средств не позднее 06.03.2043г.; размер процентов за пользование суммами займа – 12% годовых; дата перечисления суммы займа в течение 3 рабочих дней с даты подписания Договора.

Цена сделки: 7 000 000 рублей.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 5 833,33% от балансовой стоимости активов по состоянию на 31.12.2015 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: 06.03.2043 г.

Сведения об исполнении указанных обязательств: не исполнены.

В случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или Эмитента по указанной сделке: (1) причины такой просрочки (если они известны эмитенту); и (2) последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки: просрочка отсутствует.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

2. 15 декабря 2016 года

Вид и предмет сделки: Взаимосвязанные сделки по (i) размещению неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением (государственный регистрационный номер выпуска 4-01-00301-R от «03» ноября 2016 года), ISIN RU000A0JX1T9 (далее - «Облигации») и (ii) предоставлению обеспечения в форме залога ипотечного покрытия по Облигациям.

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

1) купля-продажа Облигаций в количестве 3 702 530 штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, по открытой подписке по цене 1000 рублей за одну Облигацию.

2) залогом ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств Эмитента как в части выплаты владельцам Облигаций их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах), так и в части выплаты владельцам Облигаций процентного (купонного) дохода.

Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку:

(i) Сделка купли-продажи Облигаций

Срок исполнения обязательств по сделке: «15» декабря 2016 г.

Стороны по сделке:

1) Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»;

2) первые владельцы Облигаций (покупатели), приобретшие Облигации при их размещении. Выгодоприобретатель: отсутствует.

(ii) Сделка по предоставлению обеспечения в форме залога ипотечного покрытия по Облигациям.

Срок исполнения обязательств по сделке: «15» декабря 2016 г.

Стороны по сделке:

1) Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»;

2) владельцы Облигаций.

Выгодоприобретатель: владельцы Облигаций

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента:

Размер сделки купли-продажи Облигаций в денежном выражении: 3 702 530 000 рублей (более 319 734,89% балансовой стоимости активов Эмитента). Процентный (купонный) доход по Облигациям рассчитывается согласно решению о выпуске Облигаций. Размер ипотечного покрытия, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям, составляет 7 527 228 286,53 рублей (более 650 019,71% балансовой стоимости активов Эмитента).

Стоимость активов эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку, на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего совершению сделки (заключению договора): балансовая стоимость активов Эмитента на 30 сентября 2016 г. составляла 1 158 тыс. рублей

Дата совершения сделки (заключения договора):

Дата заключения договоров купли-продажи Облигаций (дата размещения Облигаций): «15» декабря 2016 г. Дата заключения договора о предоставлении обеспечения в форме залога ипотечного покрытия по Облигациям (залог ипотечного покрытия возникает с момента возникновения прав на облигации с ипотечным покрытием у их первого владельца (ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»): «15» декабря 2016 г.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка была одобрена уполномоченным органом управления эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку (наименование органа управления организации, принявшего решение об одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если такое решение принято коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что такая сделка не одобрялась: согласно части 5 статьи 8 Федерального закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме обществ с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьями 45 и 46 Закона об ООО («Заинтересованность в совершении обществом сделки» и «Крупные сделки»).

3. 30.09.2016

Категория сделки: Договор об открытии кредитной линии № 0132-16-011546 от 30.09.2016 г.

Стороны сделки: Кредитор - ПАО «Банк «Санкт-Петербург»; Заемщик – Общество.

Предмет сделки: Кредитор открывает Заемщику Кредитную линию в размере 625 000 000 рублей; возврат денежных средств – в наиболее раннюю из следующих дат: 28.06.2043г., дата полного погашения Облигаций; размер процентов за пользование кредитом – 11,5% годовых; срок перечисления кредита - до 31.12.2016г.

Цена сделки: 625 000 000 рублей.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 31 281,28% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.06.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: 28.06.2043 г.

Сведения об исполнении указанных обязательств: не исполнены

В случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или Эмитента по указанной сделке: (1) причины такой просрочки (если они известны эмитенту); и (2) последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки: просрочка отсутствует.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

4. 19.08.2016

Категория сделки: Договор купли-продажи закладных б/н от 19.08.2016 г.

Стороны сделки: Продавец - ПАО «Банк «Санкт-Петербург»; Покупатель – Общество.

Предмет сделки: Продавец обязуется передать Закладные в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять данные Закладные и уплатить за них Покупную цену.

Цена сделки: 3 841 779 517,79 рублей.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 192 281,26% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.06.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: закладные должны перейти в собственность Эмитента не позднее даты начала размещения облигаций с ипотечным покрытием Эмитента.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении

которой имела заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

5. 27.09.2016

Категория сделки: Договор эмиссионного счета № Д-16-22-1220 от 27.09.16г.

Стороны сделки: Депозитарий - НКО ЗАО «НРД»; Эмитент – Общество.

Предмет сделки: Депозитарий обязуется оказывать Эмитенту услуги по обслуживанию выпусков ценных бумаг, в том числе обязательное централизованное хранение сертификатов ценных бумаг.

Цена сделки: 2 009 348,22 рублей.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 100,57% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.06.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: настоящий Договор действует до 31.12.2016. Договор считается продленным на каждый последующий календарный год, если ни одна из Сторон за 1 (один) месяц до истечения указанного в Договоре срока не представила другой Стороне письменное заявление об отказе от продления настоящего Договора.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имела заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

6. 20.09.2016

Категория сделки: Договор об оказании услуг представителя владельцев облигаций эмитенту облигаций б/н от 20.09.16г.

Стороны сделки: Представитель владельцев облигаций - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный депозитарий Сбербанка»; Эмитент – Общество.

Предмет сделки: Эмитент поручает и оплачивает, а Представитель владельцев облигаций принимает на себя обязательства по оказанию услуг по представлению и защите прав и законных интересов Владельцев облигаций перед Эмитентом, Поручителем, иными лицами, а также в органах государственной власти Российской Федерации (в том числе в судах), органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления.

Цена сделки: 600 000 рублей в год.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 30,03% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.06.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: Настоящий Договор заключен на срок до даты полного погашения всех Облигаций.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имела заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

7. 30.09.2016

Категория сделки: Договор на проведение аудита № 28-09/16-1 611И от 30.09.2016г.

Стороны сделки: Исполнитель - Общество с ограниченной ответственностью «Интерком – Аудит БКР»; Заказчик – Общество.

Предмет сделки: оказание аудиторских услуг и предоставление заключения по подготовленной отчетности.

Цена сделки: 260 166 рублей.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 13,02% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.06.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имела заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила,

предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

8. 05.10.2016

Категория сделки: Договор о предоставлении поручительства № 18/1736-16 от 05.10.2016г.

Стороны сделки: Поручитель - Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»; Эмитент – Общество.

Предмет сделки: предоставление Владельцам Облигаций поручительства за исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям.

Цена сделки: около 9 000 000 рублей в год.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 777,20% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.09.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: до окончания одного года с даты, следующей за Датой погашения Облигаций или до окончания одного года с даты, следующей за датой погашения последней Облигации или в случае прекращения поручительства.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

9. 30.11.2016

Категория сделки: Договор об оказании услуг по обслуживанию залладных б/н от 30.11.2016г.

Стороны сделки: Сервисный агент - ПАО «Банк «Санкт-Петербург»; Общество.

Предмет сделки: Сервисный агент соглашается оказывать Обществу услуги по обслуживанию приобретенных Обществом Залладных.

Цена сделки: около 4 000 000 рублей в год.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 345,42% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.09.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: Договор прекращает свое действие в дату, когда все обязательства Заемщиков перед Обществом по Залладным будут считаться исполненными или прекратившимися, либо в дату продажи Обществом всех Залладных третьему лицу.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

10. 13.12.2016

Категория сделки: Договор об оказании услуг по резервному обслуживанию залладных № 02/2091-16 от 13.12.2016г.

Стороны сделки: Резервный сервисный агент - Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»; Общество.

Предмет сделки: Общество назначает Резервного сервисного агента резервной обслуживающей организацией для оказания услуг, связанных с обслуживанием Залладных в случаях и порядке, предусмотренном Договором.

Цена сделки: около 1 000 000 рублей в год.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 86,36% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.09.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: Договор прекращает свое действие:

(i) в случае завершения всех расчетов по Облигациям (вследствие погашения всех находящихся в обращении Облигаций) ранее Даты назначения - в дату завершения всех расчетов по Облигациям;

(ii) в случае завершения всех расчетов по Облигациям (вследствие погашения всех находящихся в обращении Облигаций) после Даты назначения - в дату подписания актов приема-передачи документации и взаиморасчетов с Обществом/уполномоченным Обществом лицом.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

11. 13.12.2016

Категория сделки: Договор об оказании услуг расчетного агента № 02/2092-16 от 13.12.2016г.

Стороны сделки: Расчетный агент - Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»; Общество.

Предмет сделки: Расчетный агент обязуется в интересах Общества оказывать услуги, указанные в Договоре, в том числе по открытию и ведению Регистров; расчету размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям; осуществлению расчетов в отношении распределения денежных средств Общества в соответствии с Порядком распределения поступлений, а также иные услуги, предусмотренные Договором, а Общество обязуется принимать и оплачивать указанные услуги.

Цена сделки: 377 600 рублей в год.

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 32,61% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.09.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: Срок действия Договора определяется датой завершения всех расчетов по Облигациям.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

12. 13.12.2016

Категория сделки: Договор об оказании услуг листинга № 8980/1 от 13.12.2016г.

Стороны сделки: Биржа - Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ"; Общество.

Предмет сделки: Биржа оказывает Обществу услуги по размещению и допуску ценных бумаг - Облигаций к торгам и иные услуги, предусмотренные Договором об оказании услуг листинга

Цена сделки: 524 051 рублей..

Цена сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествовавшего дате совершения сделки: 45,25% от балансовой стоимости активов по состоянию на 30.09.2016 г.

Срок исполнения обязательств по сделке: Договор действует до исключения всех ценных бумаг Общества из списка ценных бумаг, допущенным к торгам на бирже

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента: Согласно части 5 статьи 8 Закона об ООО к ипотечным агентам, созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, не применяются правила, предусмотренные статьей 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и статьей 46 «Крупные сделки» Закона об ООО.

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

1. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного 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, размещаемых 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, размещаемые 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 по облигациям с ипотечным покрытием. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Согласно требованиям Закона об ИЦБ предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга. По ряду закладных заемщиками были заключены договоры страхования жизни. Такой вид страхования носит рекомендательный характер. Путем заключения соответствующих договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания). Выгодоприобретателем по договорам страхования выступает Эмитент.

По данным Росстата, в декабре 2016 года уровень безработицы составил 5,3%, снизившись на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Текущая ситуация с безработицей не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы в 2017 году оцениваются Эмитентом в настоящее время как низкие.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в 2016 году прекратила снижение: по данным Росстата в среднем за год она выросла на 0,6% по сравнению с 2015 годом, в том числе в IV квартале – на 1,5%, чему способствовало значительное снижение инфляции. Тем не менее, динамика реальных располагаемых денежных доходов остается отрицательной: за 2016 год они снизились на 5,9%. В совокупности, с учетом продолжающегося сокращения оборотов розничной торговли (-5,2%), эти показатели свидетельствуют о сохранении покупательной способности населения на невысоком уровне. Эмитент оценивает риск снижения реальных доходов населения как существенный.

Важно отметить, что негативное влияние на платежеспособность ипотечных заемщиков может оказывать увеличение общей задолженности населения по потребительским кредитам, в т.ч. увеличение задолженности ипотечных заемщиков по прочим кредитам помимо ипотеки.

Такая ситуация формирует высокие риски возникновения проблем с обслуживанием кредитов в условиях снижения доходов и возможностей по их рефинансированию. В тоже время ипотека продолжает оставаться наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: по данным Банка России, доля неипотечных ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.12.2016, по оценкам Эмитента, составила 14,8% по сравнению с 10,7% на 01.01.2015. По ипотечным жилищным кредитам этот показатель составляет 2,8% на 01.12.2016 (2,1% на 01.01.2015).

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, размещаемых Эмитентом.

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

- длительное нахождение экономики в стагнации, что может привести к снижению спроса населения на жилье, возможность населения обслуживать свои обязательства и результаты деятельности Эмитента. По итогам 9 месяцев 2016 года, по данным Росстата, темпы снижения ВВП составили 0,7% (к 9 месяцам 2015 года). Сокращение реальных доходов населения оказывает сдерживающее влияние на потребительскую активность. Оборот розничной торговли по итогам 2016 год снизился на 5,2% по сравнению с соответствующим периодом 2015 года, а реальные располагаемые доходы населения снизились на 5,9%.
- риски курсовых и инфляционных шоков, что отразится как снижении покупательной способности населения, так и на росте стоимости фондирования. В настоящее время данный риск снижается как за счет стабилизации внешних условий, так и за счет проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на таргетирование инфляции на уровне в 4%.
- 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. Однако проблема с привлечением долгосрочных источников фондирования в текущих условиях сохраняется. Ограниченные возможности банков по наращиванию кредитных портфелей в сочетании со снижением спроса на кредитные продукты ведут к сокращению прибыли (а в ряде случаев – к формированию убытков), особенно по высокорисковым необеспеченным кредитам, что увеличивает риски нарастания проблем в банковском секторе, в первую очередь накопленных ранее кредитных рисков, и сокращения спроса на кредиты вследствие ужесточения условий кредитования.
- длительное сохранение международных кредитных рейтингов России ниже инвестиционного уровня, что приведет к существенному снижению спроса на облигации российских эмитентов со стороны зарубежных инвесторов и к 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.

Законотворческая 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, размещаемых Эмитентом. Защита владельцев эмиссионных ценных бумаг, размещаемых 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, размещаемых 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, размещаемых Эмитентом, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по эмиссионным ценным бумагам, размещаемых 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, размещаемых Эмитентом, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом.

Снижение негативного влияния указанных факторов происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по эмиссионным ценным бумагам, размещаемых 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 представляется возможным.

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.

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: *руб.*

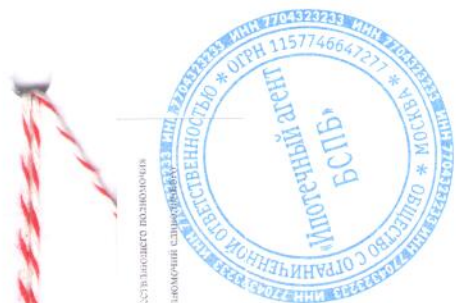
Наименование показателя	2016
Вознаграждение за участие в работе органа управления	3 435 542,38
Заработная плата	
Премии	
Комиссионные	
Льготы	
Компенсации расходов	327 163,81
Иные виды вознаграждений	
ИТОГО	3 762 706,19

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 ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 10.5 Устава) совет директоров не создается. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание участников Эмитента.



Директор прокуратуры
Генеральный директор ООО «С» - Управляющее общество
Службленного исполнительного органа
ООО «ВА БСПБ» на основании Договора о передаче полномочий
исполнительного органа № 0/к от 27.08.2015
г. Казань Т. В.

