




Утвержден 25 апреля 2019 года решением очередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3», Протокол № 10 от «25» апреля 2019 г.

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3»
за 2018 год

125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 22.

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

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3» на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от «13» января 2015 г. б/н.	 Ю.С. Песу (И.О. Фамилия)
(наименование должности руководителя Общества) Дата " 25 " апреля 2019 г.	(подпись) М.П.
Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3» на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от «13» января 2015 г. б/н. и доверенности №02-18Р0А/РМА от 23 «января» 2018 г.	 О.Ю. Белая (И.О. Фамилия)
Дата " 25 " апреля 2019 г.	(подпись) М.П.
Ревизор Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3», избранный Протоколом № 05 общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3» от 15.02.2017 г.	 Д.С. Шагиев (И.О. Фамилия)
Дата " 25 " апреля 2019 г.	(подпись)
Контактное лицо: Карпенко Анастасия Владимировна	
Телефон: (495) 777 00 85	
Факс: (495) 777 00 86	
Адрес электронной почты: mos.sec.legal@tmf-group.com	
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем годовом отчете	http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36954 http://www.tkb-3.ru/

Введение

1. Общие сведения об Обществе:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3»
Сокращенное фирменное наименование: ООО «Ипотечный агент ТКБ-3»
Полное наименование на иностранном языке: «Mortgage agent ТКБ-3» Limited Liability Company
Сокращенное наименование на иностранном языке: «Mortgage agent ТКБ-3» LLC
Адрес места нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 22
Дата внесения записи в Единый государственный реестр (ЕГР): 27.11.2014, ОГРН: 5147746417132
Сведения об уставном капитале: 10 000 (десять тысяч) рублей
Совет Директоров Уставом Общества не предусмотрен.
Органы управления общества:
- общее собрание участников
- Управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

2. Положение Общества в отрасли

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

Общество является ипотечным агентом, специально созданным в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Закон об ипотечных ценных бумагах) в августе 2013 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Общество вправе осуществить эмиссию не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Учредителями Общества являются 2 (два) фонда, учрежденные в соответствии с законодательством Нидерландов.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Общества путем выпуска ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества Обществ облигаций с ипотечным покрытием расцениваются Обществом 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 Общества правоспособность Общества ограничена, в связи с чем, Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных Уставом Общества.

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

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

4. Перспективы развития Общества

Общество было создано с целью обеспечения финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Общество вправе осуществить эмиссию не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

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

5. Отчет о размере распределяемой прибыли между участниками Общества

В 2018 г. решений о распределении прибыли Общества не принималось.

6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998г. № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении

За отчетный период Обществом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность. Кроме того согласно уставу Общества в отношении Общества не применяются правила, предусмотренные пунктом 4 статьи 90 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также правила, предусмотренные пунктами 3 - 5 статьи 20, статьями 23, 24, 45 и 46 Закона об ООО.

8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998г. № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении

За отчетный период Обществом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность. Кроме того согласно уставу Общества в отношении Общества не применяются правила, предусмотренные пунктом 4 статьи 90 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также правила, предусмотренные пунктами 3 - 5 статьи 20, статьями 23, 24, 45 и 46 Закона об ООО.

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

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

Сведения об Управляющей организации:

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

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ТМФ РУС»

Основание передачи полномочий: Протокол № 1 Учредительного собрания от 18.11.2014г., Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13 января 2015 года № б/н

Место нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 45

ИНН: 7704588720

ОГРН: 1067746307386

Телефон: (495) 777-0085

Факс: (495) 777-0086

Адрес электронной почты: mos.sec.legal@tmf-group.com

Единоличный исполнительный орган Управляющей организации

ФИО: Песу Юсси Самули

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

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

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

Коллегиальный исполнительный орган уставом Общества не предусмотрен.

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

В соответствии с Договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от «13» января 2015 г. Общество за 2018 год осуществило выплаты в размере

Вознаграждение, тыс.руб.	1 087
Заработная плата, тыс.руб.	0
Премии, тыс.руб.	0
Комиссионные, тыс.руб.	0
Льготы, тыс.руб.	0
Компенсации расходов, тыс.руб.	33
Иные имущественные представления, тыс.руб.	0
Иное, тыс.руб.	0
ИТОГО, тыс.руб.	1 120

При определении размера вознаграждения Управляющей организации Общество учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию группы ТМФ, к которой принадлежит ООО «ТМФ РУС», специализирующейся на предоставлении услуг в сфере корпоративного управления.

11. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2018г.

Наименование показателя	2018г.
Внереализационная прибыль	57 149
Валовая прибыль	0
Чистая прибыль	57 149

12. Размер и структура капитала Общества

Наименование показателя	31.12.2018
Размер уставного капитала	10
Размер нераспределенной чистой прибыли	168 471
Общая сумма капитала	168 481

13. Финансовые вложения

Объект финансового вложения: Права (требования), удостоверенные залладными

Размер вложения в денежном выражении, на 31.12.2018г.: 1 852 296 тыс. руб.

Размер дохода от объекта финансового вложения: различный по каждому заемщику

Срок выплаты: различный по каждому заемщику

14. Сведения о дебиторской задолженности на 31.12.2018г.

Вид дебиторской задолженности	Срок наступления платежа	
	До одного года	Свыше одного года
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, тыс.руб.	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Дебиторская задолженность по процентам к получению тыс.руб.	13 415	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

Дебиторская задолженность по авансам выданным, руб.	810	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Прочая дебиторская задолженность, тыс. руб.	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Итого, руб.	14 225	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

15. Сведения о кредиторской задолженности на 31.12.2018г.

Вид кредиторской задолженности	Срок наступления платежа	
	До одного года	Свыше одного года
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, тыс.руб.	1 310	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Кредиторская задолженность перед персоналом организации, тыс.руб.	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Кредиторская задолженность перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами, руб.	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Кредиты, тыс. руб.	0	885 964
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по кредитам		8 992
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Займы, тыс.руб.	123 530	1 283 659
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по займам, тыс.руб.	16 464	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Итого, тыс.руб	141 304	2 178 615
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

16. Сведения о состоянии чистых активов Общества

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2016 г. составила (6 106) тыс.рублей.

За период 2017 года стоимость чистых активов Общества увеличилась на 1 920 %.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2017 г.- составила 111 332 тыс.рублей.

За период 2018 года стоимость чистых активов Общества увеличилась на 51 %.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2018 г. составила 168 481 тыс.рублей

17. Социальные показатели

Сведения не приводятся ввиду отсутствия у Общества штата работников согласно пункту 2.7 устава Общества.

18. Иная информация, предусмотренная уставом Общества или иным внутренним документом Общества

Иные сведения отсутствуют.