







Утвержден 26 апреля 2019 года
протоколом очередного (годового) общего собрания участников
Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент Возрождение 5»,
Решение № 09 от «26» апреля 2019 г.

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5»
за 20 18 год

125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 41.

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 Возрождение 5» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «11» ноября 2016 г. б/н. (наименование должности руководителя эмитента)	 (подпись) М.П. 	Ю.С. Песу (И.О. Фамилия)
Дата " 26 " апреля 2019 г.		
Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5» на основании Доверенности №02-18Р0А/РМА от 23 «января» 2018 г.	 (подпись) М.П. 	О.О. Белая (И.О. Фамилия)
Дата " 26 " апреля 2019 г.		
Ревизор Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5», утвержденный протоколом внеочередного общего собрания участников Общества № 07 от 31.08.2018	 (подпись) М.П. 	Н.С. Антонова (И.О. Фамилия)
Дата " 26 " апреля 2019 г.		
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=36737 http://iav5.ru	

1. Общие сведения об Обществе

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИАВ 5»

Полное наименование на иностранном языке: «Mortgage agent Vozrozhdenie 5» Limited Liability Company

Сокращенное наименование на иностранном языке: «MAV 5» LLC

Место нахождения (в соответствии с Уставом Общества): город Москва;

Адрес Общества в пределах места нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 41

Дата внесения записи в Единый государственный реестр (ЕГР): 13.08.2015, ОГРН: 5167746203257

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

В настоящее время в России созданы основные элементы нормативно-правовой базы рынка ипотечного кредитования. Ключевые правовые нормы содержатся в Гражданском кодексе Российской Федерации, Налоговом кодексе Российской Федерации, Федеральном законе № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Законе об ИЦБ, Федеральном законе № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральном законе от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», а также в Федеральном законе № 218-ФЗ от 30.12.2004 «О кредитных историях». В настоящее время реализуются утвержденные Правительством Российской Федерации Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утверждена Правительством Российской Федерации 11 января 2000 г. № 28) и Концепция развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (утверждена Правительством Российской Федерации 30 июля 2005 г.). Кроме того, в 2006 году был запущен национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», среди приоритетных направлений которого обозначено развитие рынка ипотечного кредитования.

Эмитент является ипотечным агентом, специально созданным в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон об ипотечных ценных бумагах) в октябре 2016 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию не более 5 (пяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Учредителями Эмитента являются фонды, учрежденные в соответствии с законодательством Королевства Нидерланды.

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

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 ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных главой 3 Устава Эмитента.

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

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

3. Перспективы развития

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

Эмитент вправе осуществить эмиссию 5 (пяти) 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.

4. Отчет о размере распределяемой прибыли между участниками Общества

В 2018 г. решения о распределении прибыли Общества не принимались.

5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Риски, свойственные исключительно эмитенту или связанные с осуществляемой эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе риски, связанные с:

- текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент: в настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и связанным с применением Закона об ИЦБ ипотечными агентами и инвесторами по ипотечным ценным бумагам, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют;
- отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен. Таким образом, указанные риски отсутствуют;
- возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента: у Эмитента нет дочерних обществ. Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. Таким образом, указанные риски отсутствуют;
- возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей. Таким образом, указанные риски отсутствуют.

Риски, связанные с изменением законодательства об ипотечных ценных бумагах:

К иным рискам, связанным с деятельностью Эмитента, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Эмитента.

Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, в настоящий момент Эмитент не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Эмитента.

При этом последние изменения, внесенные в законодательство об ипотечных ценных бумагах, в целом, по мнению Эмитента, носят позитивный характер.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "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 Эмитентом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" крупными сделками. В связи с введением п.5 ст.8 ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" и п.2.10 Устава, в отношении Общества не применяются правила, предусмотренные пунктами 45 и 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

7. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "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. В связи с введением п.5 ст.8 ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" и п.2.10. Устава, в отношении Общества не применяются правила, предусмотренные пунктами 45 и 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

8. 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 Уставом Общества 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 учредительного собрания Общества от 06.10.2016, № 1, договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.11.2016, № б/н

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

ИНН: 7743103136

ОГРН: 1157746493222

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, Королев Андрей Юрьевич.*

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 120 офисах, находящихся в 80 странах.

Управляющая организация доли в уставном капитале Общества не имеет.

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

Коллегиальный исполнительный орган уставом Общества не предусмотрен.

9. 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 11.11.2016, Общество за 2018 год осуществило следующие выплаты:

Вознаграждение, тыс.руб.	1 610
Заработная плата, тыс.руб.	0
Премии, тыс.руб.	0
Комиссионные, тыс.руб.	0
Льготы, тыс.руб.	0
Компенсации расходов, тыс.руб.	108
Иные имущественные представления, тыс.руб.	0
Иное, тыс.руб.	0
ИТОГО, тыс.руб.	1 718

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.

10. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2018 г., тыс.руб

Наименование показателя	
Внереализационная прибыль (убыток)	(7 318)
Валовая прибыль (убыток)	0
Чистая прибыль (убыток)	(7 318)

11. Размер и структура капитала Общества на 31.12.2018, тыс.руб

Наименование показателя	
Размер уставного капитала	10
Размер нераспределенной чистой прибыли (непокрытого убытка)	(2 520)
Общая сумма капитала	(2 510)

12. Финансовые вложения на 31.12.2018г.

Объект финансового вложения: права (требования), удостоверенные залладными

Размер вложения в денежном выражении: 1 887 324 тыс.руб.

Размер дохода от объекта финансового вложения: различный по каждому заемщику

Срок выплаты: различный по каждому заемщику

13. Сведения о дебиторской задолженности на 31.12.2018

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.	1 167	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Дебиторская задолженность по авансам выданным, тыс. руб.	941	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Прочая дебиторская задолженность, тыс. руб.	4 934	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Итого, тыс. руб.	7 042	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

14. Сведения о кредиторской задолженности на 31.12.2018

Вид кредиторской задолженности	Срок наступления платежа	
	До одного года	Свыше одного года
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, тыс.руб.	319	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	514 742
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по кредитам	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Займы, тыс.руб.	189 783	1 415 572
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по займам, тыс.руб.	1 230	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Прочая кредиторская задолженность, тыс. руб.	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Итого, тыс.руб	191 332	1 930 314
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

15. Сведения о состоянии чистых активов Общества

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2018 г. составила (2 510) тыс. руб.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2017 г. составила 4 808 тыс. руб.

За период 2018 г. стоимость чистых активов уменьшилась на 152,20% по сравнению с аналогичным показателем за период 2017 г.

Размер уставного капитала общества за 2016, 2017 и 2018 год изменен не был и составляет 10 тыс. руб.

16. Социальные показатели

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

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

Иные сведения отсутствуют.