

Утвержден 29 апреля 2019 года  
решением единственного участника  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Ипотечный агент Абсолют 4»,  
Решение № 06 от «29» апреля 2019 г.

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Абсолют 4»**  
**за 20 18 год**

125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 50.

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 Абсолют 4» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «08» сентября 2015 г. б/н.

(наименование должности руководителя эмитента)


  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия) \_\_\_\_\_

Ю.С. Песу

(И.О. Фамилия)

Дата " 29 " апреля 2019 г.

М.П.

Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Абсолют 4» на основании Доверенности №02-18РОА/РМА от 23 января 2018 г.

Дата " 29 " апреля 2019 г.

(подпись)  
 М.П.

(подпись)  
М.П.

О.Ю. Белая

(И.О. Фамилия)

Ревизор Общества с ограниченной ответственностью  
«Ипотечный агент Абсолют 4», действующий на основании  
решения единственного учредителя №04 от 26.04.2018

(подпись)

Е.В. Букина

(И.О. Фамилия)

Дата " 29 " апреля 2019 г.

Контактное лицо: Гурова Ольга Олеговна

Телефон: (495) 777 00 85

Факс: (495) 777 00 86

Адрес электронной почты: [mos.sec.legal@tmf-group.com](mailto:mos.sec.legal@tmf-group.com)

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет,  
на которой раскрывается информация, <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35604>  
содержащаяся в настоящем годовом отчете <http://ma-absolut4.ru>

## **1. Общие сведения об Обществе**

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Абсолют 4»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИА Абсолют 4»

Полное наименование на иностранном языке: Limited liability company "Mortgage agent Absolut 4"

Сокращенное наименование на иностранном языке: LLC "MA Absolut 4"

Место нахождения: город Москва;

Адрес Общества в пределах его места нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 50

Дата внесения записи в Единый государственный реестр (ЕГР): 13.08.2015, ОГРН: 1157746747223

Сведения об уставном капитале: 10 000 (десять тысяч) рублей

Совет Директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Органы управления общества:

- общее собрание участников (единственный участник);
- 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 июне 2015 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию не более 10 (десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Единственным учредителем Эмитента является фонд, учрежденный 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 10 (десяти) 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) залоговых, 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.11.4. 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.11.4. 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, осуществляющим 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: Решение единственного учредителя Общества от 05.08.2015, № 1, договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 08.09.2015, № 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](mailto: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 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от

08.09.2015г., Общество за 2018 год осуществило следующие выплаты:

Вознаграждение, тыс.руб.	1 411
Заработная плата, тыс.руб.	0
Премии, тыс.руб.	0
Комиссионные, тыс.руб.	0
Льготы, тыс.руб.	0
Компенсации расходов, тыс.руб.	101
Иные имущественные представления, тыс.руб.	0
Иное, тыс.руб.	0
ИТОГО, тыс.руб.	1 512

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	22 520
Валовая прибыль	0
Чистая прибыль	22 520

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

Наименование показателя	
Размер уставного капитала	10
Размер нераспределенной чистой прибыли	108 926
Общая сумма капитала	108 936

#### 12. Финансовые вложения

Объект финансового вложения: права (требования), удостоверенные залладными

Размер вложения в денежном выражении: 2 467 278 тыс.руб.

Размер дохода от объекта финансового вложения: различный по каждому заемщику

Срок выплаты: различный по каждому заемщику

#### 13. Сведения о дебиторской задолженности

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.	15 463	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

Дебиторская задолженность по авансам выданным, тыс. руб.	1 529	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, тыс. руб.	16 992	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

#### 14. Сведения о кредиторской задолженности

Вид кредиторской задолженности	Срок наступления платежа	
	До одного года	Свыше одного года
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, тыс.руб.	330	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	1 339 626
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по кредитам	0	6 575
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Займы, тыс.руб.	205 813	1 182 197
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по займам, тыс.руб.	7 496	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	213 639	2 528 398
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 108 936 тыс. руб.

За период 2018 г. стоимость чистых активов увеличилась на 26,06 % по сравнению с аналогичным показателем за период 2017 г.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2017 г. составила 86 416 тыс. руб.

Размер уставного капитала общества за 2016, 2017 и 2018 годы 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.