

Предварительно утвержден 24 мая 2019 года решением № SEB 21 от «24» мая 2019 г. Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Ипотечный агент БФКО» на основании Договора № б\н от 21.10.2014г.	Утвержден 25 июня 2019 года годовым общим собранием акционеров Акционерного общества "Ипотечный агент БФКО", Протокол № 18 от «25» июня 2019 г.
--	---

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества «Ипотечный агент БФКО»
Код эмитента:

8	2	9	7	9	-	Н
---	---	---	---	---	---	---

за **20 18** год

125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 59.

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

<p>Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Акционерного общества "Ипотечный агент БФКО" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 21.10.2014г.</p>	  Ю.С. Песу (И.О. Фамилия)
<p>(наименование должности руководителя эмитента) Дата " 25 " июня 2019 г.</p>	<p>(подпись) М.П.</p>
<p>Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Акционерного общества "Ипотечный агент БФКО" на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 21.10.2014г и доверенности № 02-18РОА/РМА от 23 января 2018 г.</p>	  О.Ю. Белая (И.О. Фамилия)
<p>Дата " 25 " июня 2019 г.</p>	<p>(подпись) М.П.</p>
<p>Председатель ревизионной комиссии Акционерного общества "Ипотечный агент БФКО", избранный внеочередным общим собранием акционеров, Протокол № 17 от 13.05.2019 г.</p>	  Е.В. Андреев (И.О. Фамилия)
<p>Дата " 25 " июня 2019 г.</p>	<p>(подпись)</p>
<p>Контактное лицо: <u>Потапов Константин Александрович</u></p>	
<p>Телефон: <u>(495) 777 00 85</u></p>	
<p>Факс: <u>(495) 777 00 86</u></p>	
<p>Адрес электронной почты: <u>mos.sec.legal@tmf-group.com</u></p>	
<p>Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, <u>http://www.e-</u> на которой раскрывается информация, <u>disclosure.ru/portal/company.aspx?id=32160,</u> содержащаяся в настоящем годовом отчете <u>http://www.open-mortgage1.ru</u></p>	

Введение

Акционерное общество "Ипотечный агент БФКО" (далее – Эмитент) создано 06 августа 2014 года. Запись о создании Эмитента внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746892370.

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.

1. Положение Эмитента в отрасли

Эмитент осуществляет деятельность на российском рынке ипотечного кредитования, рынке ценных бумаг. В настоящее время рынок ипотечного кредитования и рынок ипотечных ценных бумаг продолжают свое развитие: рынок ипотечных ценных бумаг продолжает свое развитие в сторону стандартизации (внесение изменений в Федеральный закон 152-ФЗ от 11.11.2003 «Об ипотечных ценных бумагах»), продолжается поддержка рынка ипотечного кредитования со стороны Правительства РФ (военная ипотека, снижение процентных ставок), поддержка АО «ДОМ.РФ» (запуск новой Мультиоригинаторной платформы секьюритизации).

Эмитент 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 июне 2012 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Учредителями Эмитента являются фонды, учрежденные в соответствии с законодательством Нидерландов.

С ООО «ТМФ РУС» и ООО «РМА СЕРВИС» Эмитент заключены соглашения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета соответственно. На момент утверждения настоящего отчета ПАО «Финансовая Корпорация Открытие» осуществляет функции Сервисного агента согласно Договору об оказании услуг по обслуживанию закладных, услуги резервного Сервисного агента предоставляет АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Контроль за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие, осуществляет ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий. Расчетным агентом Эмитента является АО «Райффайзенбанк».

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.

2. Приоритетные направления деятельности Эмитента

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) закладных.

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

3. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента о результатах развития по приоритетным направлениям его деятельности

Учитывая особый правовой статус Эмитента - ипотечного агента, учрежденного в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, согласно п. 7.3 Устава Эмитента совет директоров (наблюдательный совет) в Эмитенте не создается. Функции совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

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

4. Информация об объеме каждого из использованных Эмитентом в отчетном году видов энергетических ресурсов

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.

5. Перспективы развития Эмитента

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.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Эмитента

Дивиденды по акциям Эмитента в 2018 году не начислялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Эмитента

Эмитент 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 Эмитента, можно отнести следующие:

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

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.

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 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.

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

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

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

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

8. Перечень совершенных Эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995г. № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Эмитента распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Эмитента, принявшего решение о ее одобрении.

За отчетный период Эмитентом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками. В связи с введением п.5 ст.8 ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах", в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктами 4 - 12 статьи 35, главой IX (в части приобретения и выкупа акционерным обществом размещенных акций), главами X, XI и XI.1 Федерального закона от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

9. Перечень совершенных Эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имела заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Эмитента, принявшего решение о ее одобрении

За отчетный период Эмитентом не совершались сделки, в совершении которых имела заинтересованность.

10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Эмитента и доля принадлежащих им обыкновенных акций Эмитента, информация о сделках по приобретению или отчуждению акций Эмитента, совершенных членами совета директоров (наблюдательного совета) 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.7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

11. Сведения о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Эмитента, и членах коллегиального исполнительного органа Эмитента, их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Эмитента и доля принадлежащих им обыкновенных акций Эмитента, информация о сделках по приобретению или отчуждению акций Эмитента, совершенных лицом, осуществляющим 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 Эмитента 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 Учредительного собрания Эмитента (Протокол б/н от 14.08.2012г.), договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 08.10.2012г.

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 80 странах.

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

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

Коллегиальный исполнительный орган уставом Эмитента не предусмотрен.

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

В соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 21.10.2014г. Эмитентом за период 12 месяцев 2018 года было выплачено ежеквартальное и дополнительное вознаграждение в сумме 1 631 335,35руб., компенсационные расходы в размере 102 033,99 руб. При определении размера вознаграждения Управляющей организации Эмитент 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, а также соответствует порядку определения вознаграждения исполнительному органу в соответствии с Кодексом корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (Письмо Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 "О Кодексе корпоративного управления"), для обеспечения наиболее эффективного и качественного управления текущей деятельностью Эмитента.

13. Отчёт о соблюдении Эмитентом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Эмитент создан в форме акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее - ФЗ «Об акционерных обществах»), иными нормативно-правовыми актами и уставом.

В своей деятельности Эмитент придерживается основных принципов Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (Письмо Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 "О Кодексе корпоративного управления").

14. Иная информация, предусмотренная уставом Эмитента или иным внутренним документом Эмитента

Иные сведения отсутствуют.

1
Всего пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью 5 листа (ов)

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации АО «Ипотечный агент
БФКО», действующий на основании Договора
передачи полномочий единственного
исполнительного органа от 21.10.2014 г.


ООО «ТМФ РУС»
Тесу

