

Утвержден 26 апреля 2018 года
 решением годового общего собрания участников
 Общества с ограниченной ответственностью
 «Ипотечный агент Абсолют 3»,
 Протокол № 08 от «26» апреля 2018 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Абсолют 3»

Код эмитента:

3	6	4	5	7	-	R
---	---	---	---	---	---	---

за 20 17 год

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

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 3» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «20» августа 2014 г. б/н.	_____ (подпись)	_____ Ю.С. Песу (И.О. Фамилия)
(наименование должности руководителя эмитента)		
Дата " 26 " апреля 201 8 г.	М.П.	
Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Абсолют 3» на основании Доверенности №02-18РОВА/RMA от 23 «января» 2017 г.	_____ (подпись) М.П.	_____ О.Ю. Белая (И.О. Фамилия)
Дата " 26 " апреля 201 8 г.		
Ревизор Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Абсолют 3» действующий на основании решения участников от 28.04.2017, протокол № 07 от 28.04.2017 г.	_____ (подпись)	_____ Е.В. Букина (И.О. Фамилия)
Дата " 26 " апреля 201 8 г.		
Контактное лицо: _____ Королев Андрей Юрьевич		
Телефон: (495) 777 00 85		
Факс: (495) 777 00 86		
Адрес электронной почты: _____ Andrei.Korolev@TMF-Group.com		
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34763 содержащаяся в настоящем годовом отчете http://www.ma-absolut3.ru/		

Введение

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Абсолют 3»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИА Абсолют 3»

Полное наименование на иностранном языке: Limited liability company "Mortgage agent Absolut 3"

Сокращенное наименование на иностранном языке: LLC "MA Absolut 3"

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

Дата внесения записи в Единый государственный реестр (ЕГР): 17.07.2014, ОГРН: 1147746806690

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).

1. Положение Эмитента в отрасли

Эмитент 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.

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 июле 2014 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. Учредителями Эмитента 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 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) зкладных.

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

3. 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 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 Эмитента

В 2017 г. решений о распределении прибыли Общества не принималось.

5. 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.

6. Перечень совершенных Эмитентом в отчетном году 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

В соответствии с п. 11.4 Устава Эмитента в отношении Эмитента не применяются правила, предусмотренные статьями 45 и 46 Закона об ООО, в связи с чем крупные сделки и сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не требуют одобрения Общим собранием участников Общества.

7. 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, 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 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: протокол собрания учредителей Эмитента от 08.07.2014 г., №1, договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «20» августа 2014 г., № 6/н

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

ИНН: 7704588720

ОГРН: 1067746307386

Телефон: (495) 777-0085

Факс: (495) 777-0086

Адрес электронной почты: Andrey.Korolev@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 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.

8. 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 № 6/н от 20 августа 2014 г. Общество за 2017 год осуществило следующие выплаты:

Вознаграждение, руб.	2 071
Заработная плата, руб.	0
Премии, руб.	0
Комиссионные, руб.	0
Льготы, руб.	0
Компенсации расходов, руб.	155
Иные имущественные представления, руб.	0
Иное, руб.	0
ИТОГО, руб.	2 226

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.

9. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2017 г., тыс.руб

Наименование показателя	
Внереализационная прибыль	64 737
Валовая прибыль	0
Чистая прибыль	64 737

10. Размер и структура капитала Общества, тыс.руб

Наименование показателя	
Размер уставного капитала	10
Размер нераспределенной чистой прибыли	331 823
Общая сумма капитала	331 824

11. Финансовые вложения

Объект финансового вложения: права (требования), удостоверенные залоговыми

Размер вложения в денежном выражении: 3 151 130 тыс. рублей

Размер дохода от объекта финансового вложения: различный по каждому заемщику

Срок выплаты: различный по каждому заемщику

12. 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.	29 600	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Дебиторская задолженность по авансам выданным, тыс. руб.	1 461	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.	31 061	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

13. Сведения о кредиторской задолженности

Вид кредиторской задолженности	Срок наступления платежа	
	До одного года	Свыше одного года
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, тыс.руб.	55	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	219 322
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по кредитам	0	1 803
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Займы, тыс.руб.	303 161	2 799 449
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по займам, тыс.руб.	11 371	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	314 532	3 020 574
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

14. Сведения о состоянии чистых активов Общества

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2017 г. составила - 331 833 тыс. руб.

За период 2017 г. стоимость чистых активов увеличилась на 24,23 % по сравнению с аналогичным показателем за период 2016г.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2016 г. составила 267 096 тыс. руб.

За период 2016 г. стоимость чистых активов увеличилась на 38,41 % по сравнению с аналогичным показателем за период 2015г.

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

15. Социальные показатели

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

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

Иные сведения отсутствуют.