



ИПОТЕЧНЫЙ  
АГЕНТ



---

# 2018

---

Годовой отчет  
ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»

## 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее также – ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», Общество) (до 10.05.2018 - Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» (сокращенное наименование: ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»)) создано путем учреждения в 2016 году по решению общего собрания учредителей<sup>1</sup>: Акционерного общества «ДОМ.РФ» (АО «ДОМ.РФ», ОГРН: 1027700262270) (до 14.03.2018 - Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» / АО «АИЖК») и Акционерного общества «Агентство финансирования жилищного строительства» (АО «АФЖС», ОГРН: 1097746050973).

Размер уставного капитала составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. На момент учреждения доли в уставном капитале распределены среди учредителей следующим образом:

- АО «ДОМ.РФ» – доля общей номинальной стоимостью 9 900 (девять тысяч девятьсот) рублей, что составляет 99% уставного капитала ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»;
- АО «АФЖС» – доля общей номинальной стоимостью 100 (сто) рублей, что составляет 1% уставного капитала ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент».

09.12.2016 ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» получено заявление от АО «АФЖС» о выходе из ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент». Перешедшая к ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» доля была распределена АО «ДОМ.РФ». В связи с указанным, 27.12.2016 в единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о том, что 100 % долей ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» принадлежит АО «ДОМ.РФ».

С момента государственной регистрации ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» до 31.12.2018 размер уставного капитала не изменялся.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 225-ФЗ), ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» является организацией единого института развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ»).

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об Обществе и размещенных им ценных бумагах: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36731>; <http://mbsfactory.ahml.ru/ru/>.

## 2. Направления деятельности

В соответствии с Уставом ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон об ипотечных ценных бумагах).

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» было создано единым институтом развития в жилищной сфере для осуществления эмиссии однотраншевых ипотечных ценных бумаг, обеспеченных поручительством АО «ДОМ.РФ», на программной основе, в рамках стратегического направления деятельности АО «ДОМ.РФ» по развитию рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг.

В соответствии с уставом ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» создано для осуществления не более 1000 (одной тысячи) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Деятельность ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» в 2018 году велась в соответствии с задачами, определенными Законом № 225-ФЗ, Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016-2020 гг. в новой редакции, утвержденной протоколом наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» от 01.12.2017 №1/9 (далее – Стратегия),

<sup>1</sup> Протокол общего собрания учредителей ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» от 04.04.2016.

а также в соответствии с паспортом приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье», утвержденным президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 19.10.2016 № 8) и Долгосрочной программой развития единого института развития в жилищной сфере на 2016 – 2020 гг. (далее – ДПР), утвержденной решением наблюдательного совета АО «ДОМ. РФ» (протокол от 25.12.2017 №1/12).

Основной задачей и направлением деятельности ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», как организации единого института развития в жилищной сфере, в соответствии со Стратегией и ДПР являлась реализация сделок по выпуску однотраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «ДОМ.РФ» по программе «ИЦБ ДОМ.РФ», направленных на развитие рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг.

В 2016-2017 годах основная задача ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» была реализована в полном объеме: создан механизм рефинансирования ипотечных кредитов через выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг.

За 2017 год ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» успело стать заметным участником российского рынка заемного капитала, заняв четвертое место по объему размещенных рублевых облигаций в 2017 году.

В 2018 году на российском финансовом рынке было проведено 7 сделок по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием на сумму 146,3 млрд руб., что на 16,8% больше чем в 2017 г. Объем сделок секьюритизации составил 5% от объема ипотечных кредитов, выданных в 2018 г., уменьшившись на 1 % в сравнении с годом ранее (за счет значительного роста объема выданной ипотеки).

В рамках проекта «ИЦБ ДОМ.РФ» в 2018 году было выпущено 93% всех выпусков ипотечных ценных бумаг, на сумму 136,4 млрд руб. В том числе, в конце 2018 года состоялся крупнейший выпуск ипотечных ценных бумаг в истории российской секьюритизации – выпуск объемом 74,3 млрд руб. По итогам 2018 года ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» стал вторым эмитентом по объему выпуска облигаций в корпоративном секторе, доля облигаций с ипотечным покрытием «ИЦБ ДОМ.РФ» превысила 50% всех жилищных ипотечных ценных бумаг в обращении.

Оригинаторами сделок в рамках «ИЦБ ДОМ.РФ» в 2018 году выступили ПАО Сбербанк, Группа ВТБ, АО «КБ ДельтаКредит» и АО «ДОМ.РФ». Сделки с Банком ВТБ (ПАО) и ПАО Сбербанк на общую сумму более 120 млрд руб. стали крупнейшими за всю историю российского рынка ИЦБ. Всего за два года доля «фабричных» ИЦБ в общем объеме ИЦБ в обращении превысила 50%, а с крупнейшими ипотечными кредиторами заключены соглашения о секьюритизации в рамках «ИЦБ ДОМ.РФ» ипотечных портфелей на 800 млрд руб.

Сведения о находящихся в обращении выпусках ценных бумаг.

Номер п.п.	Государственный регистрационный номер	Дата государственной регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
1	4-01-00307-R-001P	22.12.2016	28.12.2016	2 108 581 000	28.12.2039
2	4-02-00307-R-001P	25.05.2017	31.05.2017	1 384 767 000	28.03.2041
3	4-03-00307-R-001P	11.12.2017	26.12.2017	1 957 905 000	28.10.2037
4	4-01-00307-R-002P	18.05.2017	26.05.2017	49 999 827 000	28.09.2049
5	4-02-00307-R-002P	27.11.2017	07.12.2017	48 197 806 000	28.04.2046
6	4-03-00307-R-002P	11.12.2017	20.12.2017	7 557 011 000	28.04.2042
7	4-04-00307-R-002P	13.06.2018	08.10.2018	4 751 314 000	28.09.2047
8	4-05-00307-R-002P	02.07.2018	11.07.2018	6 187 764 000	28.04.2043
9	4-06-00307-R-002P	19.11.2018	26.11.2018	74 263 788 000	28.05.2048

10	4-07-00307-R-002P	03.12.2018	21.12.2018	46 088 517 000	28.06.2048
11	4-08-00307-R-002P	13.12.2018	20.12.2018-25.12.2018	5 149 941 000	28.12.2044

Сведения о частичном погашении номинальной стоимости облигаций приводятся в Отчетах для инвесторов, опубликованных на следующих страницах в сети Интернет: <http://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36731&type=10>;  
<http://mbsfactory.ahml.ru/raskrytie-informatsii/otchety-dlya-investorov/>.

### 3. Основные события 2018 года

11 июля

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» под залог ипотечного кредитного портфеля, оригинатором которого выступил АО «КБ ДельтаКредит», номинальной стоимостью 6,19 млрд рублей.

01 августа

Заключен договор между ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» и ООО «ДОМ.РФ Управление активами» о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

8 октября

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» номинальной стоимостью 4,75 млрд руб., в обеспечении которого включен ипотечный портфель, находившийся на балансе АО «ДОМ.РФ».

26 ноября

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» под залог ипотечного кредитного портфеля, оригинатором которого выступил Банк ВТБ (ПАО), номинальной стоимостью 74,3 млрд рублей.

20 декабря

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» номинальной стоимостью 5,2 млрд руб., в обеспечении которого включен ипотечный портфель, находившийся на балансе АО «ДОМ.РФ».

21 Декабря

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» под залог ипотечного кредитного портфеля, оригинатором которого выступил ПАО Сбербанк, номинальной стоимостью 46,1 млрд рублей.

### 4. Информация о крупных сделках и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность

В соответствии с частью 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах в отношении ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» как ипотечного агента не применяются правила, предусмотренные статьями 45 и 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

### 5. Корпоративное управление

Сведения об исполнительных органах.

Уставом ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» не предусмотрено образование совета директоров (наблюдательного совета) общества и коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции).

На основании решения общего собрания учредителей от 04 апреля 2016 года и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № АФЖС-02/330-16 от 20 мая 2016 года функции единоличного исполнительного органа

Общества были переданы по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации – Акционерному обществу «Агентство финансирования жилищного строительства» (сокращенное наименование: АО «АФЖС», ОГРН 1097746050973, дата регистрации: 06.02.2009 г.). АО «АФЖС» осуществляло полномочия единоличного исполнительного органа ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» по 21 июня 2017 года (включительно).

На основании решения единственного участника (Решение № 4 от 21 июня 2017 года) и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № ИЦБ-02/90-18 от 22 июня 2017 года с 22 июня 2017 года функции единоличного исполнительного органа Общества были переданы по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации – обществу с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление проектами» (сокращенное наименование: ООО «ДОМ.РФ Управление проектами» (до 12.12.2018 - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Фабрики ИЦБ» (ООО «УК Фабрики ИЦБ»)), ОГРН 1177746479338, дата регистрации: 16.05.2017 г.). ООО «ДОМ.РФ Управление проектами» осуществляло полномочия единоличного исполнительного органа ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» по 31 июля 2018 года (включительно).

На основании решения единственного участника (Решение № 6 от 31 июля 2018 года) и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № ИЦБ-02/90-18 от 01 августа 2018 года с 01 августа 2018 года функции единоличного исполнительного органа Общества переданы по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации – обществу с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» (сокращенное наименование: ООО «ДОМ.РФ Управление активами», ОГРН 1167746708733, дата регистрации: 28.07.2016 г.) (до 03.04.2018 - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АИЖК» / ООО «УК АИЖК»).

Вознаграждения, выплаченные управляющей организации за осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества по состоянию на 31.12.2018 – 14,9 млн руб.

## **6. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля**

Полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) и внутренними документами Общества:

Назначение ревизора Общества не предусмотрено уставом Общества.

Аудитор (аудиторская организация) Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора. Аудитор (аудиторская организация) Общества утверждается общим собранием участников Общества. Договор с аудитором (аудиторской организацией) Общества подписывается от имени Общества Управляющей организацией.

Аудитор (аудиторская организация) Общества не должен (не должна) быть связан (связана) имущественными интересами с Обществом, Управляющей организацией Общества, специализированной бухгалтерской организацией, которой передано ведение бухгалтерского учета Общества, и участниками Общества.

Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества (внутреннего аудита):

Отдельное структурное подразделение (подразделения) Общества по управлению рисками и внутреннему контролю (иной, отличный от ревизора, орган (структурное подразделение), осуществляющий внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества) в организационной структуре Общества отсутствует.

В организационной структуре Общества отсутствует отдельное структурное подразделение (служба) внутреннего аудита.

Управление рисками Общества осуществляется АО «ДОМ.РФ», в соответствии со сквозными стандартами управления рисками, включающими в себя Положение о системе управления рисками в ДОМ.РФ, Политику управления значимыми рисками в ДОМ.РФ и другие документы.

Управление рисками Общества включает следующие элементы:

- идентификация, оценка, агрегирование и контроль рисков;
- обеспечение эффективного распределения ресурсов для оптимизации соотношения риска и доходности;
- применение единых подходов к управлению рисками, согласованных с подходами в иных дочерних организациях АО «ДОМ.РФ».

## **7. Результаты финансово-хозяйственной деятельности**

По итогам 2018 года ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» получена прибыль в размере 9 625 тыс. руб.

Величина активов ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» по состоянию на 31.12.2018 – 284 305 443 тыс. руб.

Аудиторской компанией ООО «Эрнст энд Янг» выдано аудиторское заключение от 13 марта 2019 года, подтверждающее, что бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности общества за 2018 год.

## **8. Состояние чистых активов**

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за три последних завершённых финансовых года:

Стоимость чистых активов ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» по состоянию на 31.12.2016 составляет 24 098 тыс. руб.

Стоимость чистых активов ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» по состоянию на 31.12.2017 составляет (– 8 502) тыс. руб.

Стоимость чистых активов ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» по состоянию на 31.12.2018 составляет 1 123 тыс. руб.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и не менялся с момента создания Общества.

Стоимость чистых активов Общества за 2017 год по сравнению со стоимостью чистых активов Общества за 2016 год уменьшилась на 135 %.

Стоимость чистых активов Общества за 2018 год по сравнению со стоимостью чистых активов Общества за 2017 год увеличилась на 113 %.

Стоимость чистых активов ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» по состоянию на 31.12.2017 меньше величины уставного капитала Общества.

Отрицательное значение чистых активов Общества в 2017 году обусловлено получением убытка по итогам года из-за консервативного подхода к расчету оценочного резерва по

будущим купонным расходам по облигациям. Фактически у Общества достаточно средств для покрытия текущих и долгосрочных обязательств.

Принимая во внимание пункт 5 статьи 8 Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах", в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктом 4 статьи 90 и пунктом 4 статьи 99 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с размером его уставного капитала: в соответствии с пунктом 5 статьи 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктами 3 и 4 статьи 30 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

## 9. Перспективы (планы) развития

В соответствии с ДПР, целевой объем секьюритизации ипотечных кредитов, обеспеченных поручительством АО «ДОМ.РФ» в рамках «ИЦБ ДОМ.РФ», составляет в 2018-2020 годах 450 млрд руб.

Настоящий Годовой отчет утвержден решением единственного участника ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» от «25» апреля 2019 года № 2.

И.о. генерального директора  
Управляющей компании

Е. Малука

