

**ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА  
ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ**

**Закрытое акционерное общество «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»**

---

(полное фирменное наименование (для коммерческой организации), наименование (для некоммерческой организации) эмитента)

**КОД ЭМИТЕНТА: 79226-Н**

---

(уникальный код эмитента)

**ЗА 12 месяцев 2021 года**

---

(отчетный период, за который  
составлен отчет эмитента)

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

Адрес эмитента	119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А (адрес эмитента, содержащийся в едином государственном реестре юридических лиц) Лесная Луиза Владимировна, Директор Управляющей организации
Контактное лицо эмитента	(должность, фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) контактного лица эмитента) +7 (499) 286-20-31 (номер (номера) телефона контактного лица эмитента) lesnaya luiza@trewetch-group.ru (адрес электронной почты контактного лица (если имеется))

Адрес страницы в сети Интернет	<a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33613">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33613</a> <a href="http://esma2012.ru">http://esma2012.ru</a> (адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента)
--------------------------------	--

Представитель Общества с ограниченной ответственностью "Тревеч Корпоративный Сервис - Управление", управляющей организации Закрытого акционерного общества «Восточно - Сибирский ипотечный агент 2012» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 02.08.2012, действующий на основании доверенности № б/н от 19.08.2022 (наименование должности лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, или иного уполномоченного им лица, название, дата и номер документа, на основании которого указанному лицу предоставлено право подписывать отчет эмитента от имени эмитента)<sup>1</sup>

« 06 » апреля 20 22 г.

(подпись) Лебедева Н.Л.  
(И.О. Фамилия)

<b>Введение</b> .....	4
<b>Раздел 1. Управленческий отчет эмитента</b> .....	4
1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности .....	4
1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли .....	5
1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента .....	9
1.4. Основные финансовые показатели эмитента .....	9
1.5. Сведения об основных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение .....	9
1.6. Сведения об основных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение .....	11
1.7. Сведения об обязательствах эмитента .....	11
1.8. Сведения о перспективах развития эмитента .....	11
1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента .....	11
<b>Раздел 2. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента</b> .....	23
2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента .....	23
2.2. Сведения о политике в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента .....	25
2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита .....	25
2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита .....	25
2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента .....	25
<b>Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность, и крупных сделках эмитента</b> .....	25
3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента .....	25
3.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента .....	26
3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции") .....	27
3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность .....	28
3.5. Крупные сделки эмитента .....	28
<b>Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах</b> .....	28
4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	28
4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций с целевым использованием денежных средств, полученных от их размещения .....	28
4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением .....	28
4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием .....	29
4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента .....	37
4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....	37
4.6. Информация об аудиторе эмитента .....	37
<b>Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента</b> .....	39
5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента .....	39
5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность .....	39

## Введение

Информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента, подлежит раскрытию в соответствии с [пунктом 4 статьи 30](#) Федерального закона от 22.04.1996 N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – «ФЗ о РЦБ»).

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме отчета эмитента: *В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг.*

*В отчете Эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной по итогам 2021 года, ссылка на которую приведена в пункте 5.2. настоящего отчета Эмитента.*

*Эмитентом путем закрытой подписки размещены облигации с ипотечным покрытием, в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг.*

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная по итогам 2021 года, на основании которой в настоящем отчете эмитента раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента), дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента). Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента) содержит достоверное представление о деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента), а также об основных рисках, связанных с его (их) деятельностью.

Настоящий отчет Эмитента содержит оценки и прогнозы в отношении будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет (эмитент и лицо, предоставляющее (предоставившее) обеспечение по облигациям эмитента, осуществляют) основную деятельность, и результатов деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента), его (их) планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы, приведенные в настоящем отчете эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента) в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, в том числе описанными в настоящем отчете эмитента.

## Раздел 1. Управленческий отчет эмитента

### 1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности

Приводится краткая информация об эмитенте:

Полное фирменное наименование эмитента: *Закрытое акционерное общество «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»*

Место нахождения эмитента: *119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок, 10, стр. 2А*

Адрес эмитента: *119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок, 10, стр. 2А*

Сведения о способе и дате создания эмитента, а также о случаях изменения наименования и (или) реорганизации эмитента, если такие случаи имели место в течение трех последних лет, предшествующих дате окончания отчетного периода, за который составлен отчет эмитента:

*Эмитент учрежден в форме закрытого акционерного общества и является ипотечным агентом в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «ФЗ об ИЦБ»), зарегистрирован в качестве юридического лица 25.07.2012.*

*Наименование эмитента в течение времени его существования не менялось, реорганизация эмитента не проводилась.*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента: **1127746575461**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента: **7704812650**

*Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли. Эмитент является ипотечным агентом, созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Обязательства Эмитента по размещенным облигациям обеспечены залогом ипотечного покрытия, состоящего из, в том числе, прав (требований) по ипотечным кредитам и денежных средств.*

*Эмитент обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 ФЗ об ИЦБ и уставом Эмитента.*

*В соответствии с п.6.2 устава Эмитента, Эмитент создан для эмиссии 5 (Пяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.*

*Регионом местонахождения Эмитента и осуществления деятельности Эмитента является г. Москва.*

*Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.*

*Эмитент не осуществляет деятельность, имеющую стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства.*

*Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет.*

Иная информация, которая, по мнению эмитента, является существенной для получения заинтересованными лицами общего представления об эмитенте и его финансово-хозяйственной деятельности: *отсутствует.*

## 1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли

Указывается общая характеристика отрасли, в которой эмитент осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность: *Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрированным 28.07.2010г. в соответствии с ФЗ об ИЦБ. В соответствии с п.6.2 Устава Эмитента, Эмитент создан для осуществления пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием.*

*Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.*

Указываются сведения о структуре отрасли и темпах ее развития, основных тенденциях развития, а также основных факторах, оказывающих влияние на ее состояние:

*Финансово-хозяйственная деятельность Эмитента связана с рынком ипотечного кредитования и рынком ипотечных ценных бумаг.*

*По данным Банка России, в 2021 году выдано 1,9 млн кредитов (+7% к 2020 году) на 5,7 трлн рублей (+28%) – рекордный результат за всю историю наблюдений. На первичном рынке выдано 476 тыс. кредитов (-2% к 2020 году) на 1,9 трлн руб. (+26%), на вторичном рынке – 1,4 млн кредитов (+10%) на 3,8 трлн рублей (+30%).*

*В 2021 году сохранялись факторы, которые способствовали росту спроса на рынке жилой недвижимости в 2020 году: денежно-кредитные условия оставались мягкими, по трем ипотечным программам с государственным участием («Льготная», «Семейная», «Дальневосточная») выдано 483 тыс. кредитов (+9% к 2020 году) на сумму 1,55 трлн рублей (+19%).*

*В 2021 году каждый четвертый ипотечный кредит выдан в рамках программ субсидирования с государственным участием, оператором которых является ДОМ.РФ. По программе «Льготная ипотека» в 2021 году выдано 335 тыс. кредитов (-2,6% к 2020 году) на сумму 1 034 млрд рублей (+2,3%). По программе выдано 131 тыс. кредитов (+52,4%) на 449 млрд рублей (+86,6%). Функции оператора программы «Семейная ипотека» переданы АО «ДОМ.РФ» как единому институту развития в жилищной сфере. По программе «Дальневосточная ипотека» выдано 16,5 тыс. кредитов*

(+14,7%) на 68,5 млрд рублей (+33,1%). Программа расширена на вторичный рынок жилья в моногородах, расположенных в Дальневосточном федеральном округе. По программе поддержки многодетных ипотечных заемщиков 152,6 тыс. семей (+79,8%) была оказана финансовая поддержка в объеме 68,1 млрд рублей (+81,1%).

В условиях роста рыночных ставок спрос на рефинансирование ранее взятых кредитов снижался, что стало основной причиной замедления роста кредитования в сегменте вторичного рынка. Доля ипотеки на цели рефинансирования в общем количестве выданных кредитов в 2021 г. составила в декабре 5,1% (-10 п.п. с начала года), в среднем за год – 11,5% (-3,5 п.п. к 2020 г.). Вследствие этого во II полугодии 2021 г. было выдано в два раза меньше таких кредитов по сравнению с аналогичным периодом 2020 г., тогда как выдача новых кредитов почти не изменилась.

По итогам 2021 года портфель ипотечных кредитов с учетом секьюритизации увеличился на 26,2% до 12,9 трлн рублей, достигнув 10% ВВП. Ипотека оставалась наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: доля просроченной свыше 90 дней задолженности по ипотечным кредитам на 31.12.2021 составила 0,73% (-0,44 п.п. с начала 2021 года), по другим розничным кредитам населению этот показатель составил 7,2%.

По данным Росреестра, в 2021 году зарегистрировано около 865 тыс. ДДУ с физическими лицами, что на 18% превысило показатель за 2020 год (733 тыс.) и на 29% – результат 2019 года (670 тыс.). Высокий спрос на жилье стимулировал рост выхода новых проектов: за 12 месяцев запущено 43,6 млн кв. метров – в 1,6 раза больше, чем в 2020 году. Соотношение объема выведенных на рынок квартир в новых проектах и проданных (по данным зарегистрированных ДДУ на жилые помещения физическими лицами) за 2021 год составило 123% (в 2020 году – 114%). Увеличение объема выведенных на рынок квартир в новых проектах уравнило показатели спроса и предложения и снизило дефицит предлагаемого жилья в новостройках.

Устойчивый рост запусков новых проектов способствовал увеличению портфеля строящегося многоквартирного жилья. По данным наш.дом.рф, объем запусков за год на 15% превысил объемы вводов жилья в эксплуатацию в рамках Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В результате объем многоквартирного жилья в стадии строительства за год увеличился на 2,5% и достиг 96,4 млн кв. метров.

Динамика спроса на жилье и запуска новых проектов отразилась на показателях проектного финансирования жилищного строительства. За год портфель проектного финансирования вырос в 2,5 раза до 2,6 трлн рублей, обеспечив около 22% прироста всего корпоративного портфеля в 2021 году, сумма одобренных кредитных линий увеличилась в 2,4 раза до 6,6 трлн рублей. Основные факторы такого динамичного роста – активный переход застройщиков на проектное финансирование, замещение «старых» проектов новыми с использованием счетов эскроу, а также увеличение выводимых на рынок новых объектов.

Новый механизм финансирования долевого жилищного строительства защитил покупателей жилья от рисков, связанных с возможными недобросовестными действиями или банкротством застройщиков. Граждане получили полную уверенность в сохранности средств, инвестируемых на стадии строительства, а застройщики – надежный канал финансирования, не зависящий от текущих темпов продаж. Теперь финансирование строительства осуществляется за счет собственных средств и ранее одобренной кредитной линии, что повысило финансовую устойчивость застройщиков. Снижение темпов продаж не приводит к возникновению рисков образования кассовых разрывов, увеличивается лишь выборка кредита по базовым ставкам (не покрытого средствами на счетах эскроу).

Переход жилищного строительства на проектное финансирование успешно состоялся, оказав положительное влияние на развитие отрасли. Согласно совместному опросу ДОМ.РФ и ВЦИОМ, проводившемуся в 2020 году, 80% граждан оценивали реформу положительно, 77% согласны с тем, что благодаря реформе риски покупателей жилья на стадии строительства снизились. К концу 2021 года уже 77% жилья строилось по новым правилам.

По данным Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО), общее количество проблемных объектов в 2021 году сократилось на 13%. При этом ни один дом, который начал строиться с использованием счетов эскроу и проектного финансирования, не стал проблемным.

Объем средств на счетах эскроу достиг 3,1 трлн рублей. С 2021 года сумма средств на счетах эскроу перекрывала объем задолженности в среднем на 24%, что позволяло банкам устанавливать

пониженный уровень ставок – 3-4%. По состоянию на 31.12.2021 года по завершённым в 74 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто более 307 тыс. таких счетов. Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, составила более 1,0 трлн рублей.

Важным инструментом развития ипотечного кредитования в 2021г. выступал рынок ипотечных ценных бумаг, развитие которого обеспечивает привлечение денежных ресурсов в жилищный сектор.

Рынок ипотечных облигаций продолжил активно расширяться в 2021 году, результаты которого стали рекордными за всю историю наблюдений. Осуществлено 13 сделок секьюритизации на общую сумму 412 млрд рублей (+10% к 2020 году). На конец 2021 года в обращении находилось 87 выпусков ипотечных облигаций на общую сумму свыше 900 млрд рублей. Более 95% всего объема (857 млрд рублей) составляют однотраншевые ипотечные облигации, обеспеченные поручительством ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ).

Развитию рынка ипотечных облигаций способствовали меры Банка России, в числе которых:

- включение в марте 2020 года различных выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в Ломбардный список;
- включение ИЦБ ДОМ.РФ в состав высоколиквидных активов;
- выделение самостоятельных лимитов для средств пенсионных накоплений Государственной управляющей компании (ГУК ВЭБ.РФ), а также пенсионных накоплений и резервов НПФ;
- запуск Федеральным казначейством со 2 марта 2021 года на постоянной основе еженедельных аукционов РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ, объем ипотечных облигаций ДОМ.РФ в корзине операций РЕПО Федерального казначейства превысил 500 млрд рублей.

К основным факторам, влияющим на деятельность Эмитента, относятся рыночные и нерыночные факторы. Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления:

- общие экономические условия;
- условия предоставления ипотечных кредитов (в т.ч. уровень процентных ставок);
- состояние рынка труда, уровень и динамика доходов населения;
- цены на жилье и их динамика.

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, а также иные меры государственной политики, направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Общие экономические условия

В 2021 году продолжилось восстановление российской экономики после спада, вызванного пандемией коронавируса. По оценке Минэкономразвития России, во II квартале 2021 года российская экономика достигла допандемического уровня и вернулась на прежнюю траекторию роста. По данным Росстата, в 2021 году ВВП вырос на 4,7%, полностью компенсировав снижение на 2,7% в 2020 году.

По итогам 2021 года годовая инфляция выросла до 8,4%, более чем вдвое превысив целевой уровень Банка России. В условиях возросших инфляционных рисков Банк России с начала 2021 года повысил ключевую ставку с 4,25% до 8,5%. На фоне роста ключевой ставки и ожиданий ее дальнейшего повышения доходность пятилетних ОФЗ с начала 2021 года выросла на 3,0 п.п. до 8,44% на 31.12.2021.

В условиях роста доли кредитов с низким первоначальным взносом Банк России ужесточил регулирование по ипотечным кредитам с первоначальным взносом от 15 до 20%: с 1 августа по ним выросли надбавки к коэффициентам риска для целей расчета достаточности капитала с 20-80% до 50-100% в зависимости от показателя долговой нагрузки (ПДН) заемщика.

Условия предоставления ипотечных кредитов

По данным Банка России, в 2021 году средняя ставка составила 7,49% (-0,18 п.п. к 2020 году), в том числе на первичном рынке (субсидируемый сегмент) – 5,90% (-0,39 п.п.), на вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) – 8,29% (-0,13 п.п.).

На первичном рынке (преимущественно субсидируемый сегмент) уровень ставок был в основном обусловлен действием государственных программ субсидирования ипотеки. В условиях конкуренции банки снижали ставки кредитам в рамках государственных программ, что позволяло им сохранить или увеличить рыночную долю и максимально использовать лимиты по программе. Повышение максимальной ставки по программе «Льготная ипотека» с 6,5% до 7% определило соразмерный рост средней ставки в июле. Последующее снижение ставок первичного рынка было обусловлено ростом доли кредитов, выдаваемых в рамках «Семейной ипотеки» и «Дальневосточной ипотеки» по более низким ставкам, а также непосредственно снижением ставок по субсидируемым кредитам.

С 1 июля по поручению Президента Российской Федерации в условия программ внесены изменения, повысившие социальную направленность льготной ипотеки:

- Программа «Льготная ипотека» продлена до 1 июля 2022 года на новых условиях: предельная льготная ставка повышена до 7%, для всех субъектов РФ установлен единый максимальный размер кредита на уровне 3 млн рублей.

- Программа «Семейная ипотека» распространена на семьи с одним ребенком, рожденным с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года, что ожидается привело к росту спроса на кредиты по программе.

Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам на вторичном рынке с начала года выросла на 0,88 п.п. до 8,91%. Вслед за повышением ключевой ставки Банка России рыночные ставки ипотеки в I полугодии 2021 года перешли к плавному росту (+0,3 п.п. за период), во II полугодии по мере ужесточения денежно-кредитной политики их рост ускорился (+1,2-1,4 п.п.). Согласно мониторингу ставок предложения топ-15 ипотечных банков, за период с начала 2021 года стоимость кредитов на новостройки выросла на 1,72 п.п. до 9,58%, готовое жилье – на 1,56 п.п. до 9,62%, рефинансирование – на 1,82 п.п. до 9,67%.

Состояние рынка труда, уровень и динамика доходов населения

В условиях роста деловой активности уровень безработицы с сентября 2021 года стабилизировался около 4,3% от численности рабочей силы (-2,1 п.п. к пику августа 2020 года). Средняя заработная плата в 2021 году в номинальном выражении выросла на 9,8% к 2020 году, в реальном – на 2,9%. Реальные располагаемые доходы за 2021 год выросли на 3,1% во многом за счет единовременных социальных выплат семьям с детьми и пенсионерам.

Цены на жилье и их динамика

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов, составляющих инвестиционный портфель Эмитента. В этом случае при обращении взыскания залогодержатель (Эмитент) может не полностью удовлетворить свои требования по закладным.

В 2021 году, по данным Росстата, средняя цена на жилье в новостройках составила 98,9 тыс. рублей/кв. метр. Цены на жилье в новостройках за 2021 год выросли на 26,0%, на вторичном рынке – на 17,2%, в том числе в четвертом квартале 2021 года – на 5,7% и 4,7% соответственно. Прирост цен накопленным итогом с начала 2020 года на первичном рынке составил 41,1%, на вторичном рынке – 28,3%. В реальном выражении цены на новостройки достигли уровня начала 2010 года. Переход отрасли на проектное финансирование не привел к значительному ускорению роста цен на недвижимость. Учитывая рост стоимости стройматериалов, дефицит трудовых ресурсов, рост предложения качественного жилья в комфортной городской среде, востребованного населением, действие государственных программ льготной ипотеки, вероятность значимого падения цен на жилье оценивается Эмитентом как незначительная.

По данным Единой системы жилищного строительства (наш.дом.рф), затоваривания рынка новостроек нет. По состоянию на 31.12.2021 распродано 52% общего объема жилых проектов, продажи которых были открыты (37,7 млн кв. м):

- 26,0 млн кв. м (69%) – в проектах с планируемым сроком ввода в 2022 году;
- 9,4 млн кв. м (39%) – в проектах со сроком ввода в 2023 году;
- 2,3 млн кв. м (321%) – в проектах начальной стадии строительства (срок ввода – 2024 год и позднее).



Приводится общая оценка результатов финансово-хозяйственной деятельности эмитента в данной отрасли. Указывается доля эмитента в объеме реализации аналогичной продукции иными предприятиями отрасли или иные фактические показатели, характеризующие положение эмитента в отрасли в целом.

*Результаты деятельности Эмитента, достигнутые за отчетный год, соответствуют запланированным, исполнение обязательств по размещенным Облигациям, осуществляются Эмитентом в соответствии с решениями о выпуске ипотечных ценных бумаг, а также заключенными Эмитентом соглашениями.*

*Характер деятельности эмитента не позволяет указать долю эмитента в объеме реализации аналогичной продукции иными предприятиями отрасли или иные фактические показатели, характеризующие положение эмитента в отрасли в целом.*

Приводится оценка соответствия результатов деятельности эмитента тенденциям развития отрасли. Указываются причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению эмитента, результаты). Также приводятся сведения об основных конкурентах эмитента, сопоставляются сильные и слабые стороны эмитента в сравнении с ними.

*Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с ФЗ об ИЦБ для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием. Согласно требованиям ФЗ об ИЦБ, а также Уставу эмитента, правоспособность эмитента ограничена, в связи с чем эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 Устава эмитента.*

*Целью деятельности эмитента является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Результаты деятельности эмитента, достигнутые за отчетный год, соответствуют запланированным, исполнение обязательств по размещенным в 2011, 2012 и 2013 годах Облигациям, осуществляются эмитентом в соответствии с решениями о выпуске ипотечных ценных бумаг, а также заключенными эмитента соглашениями.*

*Так как эмитента является специализированной организацией, созданной в соответствии с ФЗ об ИЦБ, существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение эмитента в отрасли путем предложения на рынке ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов таких облигаций расцениваются эмитентом как позитивные. Увеличение числа выпусков будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента фондового рынка.*

Информация, предусмотренная настоящим пунктом, приводится в соответствии с мнениями, выраженными органами управления эмитента:

*Эмитент не имеет совета директоров (наблюдательного совета) или коллегиального исполнительного органа, а также не вправе иметь штат сотрудников. Мнения независимой организации, которой переданы функции единоличного исполнительного органа эмитента и независимой организации, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета эмитента, относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.*

### 1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

*В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается.*

### 1.4. Основные финансовые показатели эмитента

*В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается.*

### 1.5. Сведения об основных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение

Указываются сведения об основных поставщиках эмитента (а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность - об основных поставщиках группы эмитента),

объем и (или) доля поставок которых в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг) имеет существенное значение, а также об иных поставщиках, поставки которых, по мнению эмитента, имеют для эмитента (группы эмитента) существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств. Указывается определенный эмитентом уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика, который не должен быть более 10 процентов от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг).

По каждому из основных поставщиков эмитента (группы эмитента) указываются следующие сведения:

для юридических лиц - полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии), место нахождения;

для физических лиц - фамилия, имя, отчество (последнее при наличии), адрес места жительства, основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП) (если применимо);

краткое описание (характеристика) поставленного сырья и товаров (работ, услуг);

доля основного поставщика в объеме поставок сырья и (товаров, работ, услуг);

сведения о том, является ли основной поставщик организацией, подконтрольной членам органов управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.

**Эмитентом определен уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика, составляющий 10 процентов от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг).**

**На отчетный период у Эмитента следующие основные поставщики, составляющие 10 процентов от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг):**

	полное фирменное наименование	сокращенное фирменное наименование	ИНН	ОГРН	место нахождения	краткое описание/характеристика предоставленных услуг	доля поставщика в объеме поставок услуг %	является ли поставщик организацией, подконтрольной членам органов управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента
1	Акционерное общество "ДОМ.РФ"	АО "ДОМ.РФ"	7729355614	1027700262270	125009, ГОРОД МОСКВА, ВОЗДВИЖЕНКА УЛИЦА, ДОМ 10	Услуги по сервисному обслуживанию складных, услуги расчетного агента	47,04	нет
2	Общество с ограниченной ответственностью "Тревич Корпоративный Сервис-Управление"	ООО "ТКС-Управление"	7703697275	1097746171115	119435, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК БОЛЬШОЙ САВВИНСКИЙ, 10, СТР.2А	Услуги БО	12,97	нет
3	Общество с ограниченной ответственностью "Тревич Корпоративный Сервис"	ООО "ТКС"	7703697243	1097746168850	119435, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК БОЛЬШОЙ САВВИНСКИЙ, 10, СТР.2А	Услуги УК	18,72	нет
4	Банк ГПБ (АО) Специализированный депозитарий	Банк ГПБ (АО)	7744001497	1027700167110	115419, Москва, 2-й Михайловский Верхний пр-д, 9 11	Услуги спецдепозитария	14,44	нет

1.6. Сведения об основных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение

*В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается.*

1.7. Сведения об обязательствах эмитента

1.7.1. Сведения об основных кредиторах, имеющих для эмитента существенное значение

*В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается.*

1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

*В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается.*

1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

*Обязательства, которые, по мнению Эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы отсутствуют.*

*Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.*

1.8. Сведения о перспективах развития эмитента

*Эмитент создан для осуществления пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием.*

*Эмитентом не принималась стратегия его развития.*

1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента

*Эмитент на постоянной основе осуществляет постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Эмитента.*

*В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.*

*Эмитент не является кредитной организацией.*

*Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.*

*На дату окончания отчетного периода в обращении находятся четыре выпуска облигаций Эмитента (далее по тексту в настоящем пункте Облигации класса «Б», Облигации класса «B1», Облигации класса «B2», Облигации класса «B3» или совместно «Облигации»).*

1.9.1. Отраслевые риски

*Описываются риски, характерные для отрасли, в которой эмитент осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность. При этом описывается влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. Приводятся*

наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации).

*Согласно требованиям ФЗ об ИЦБ, а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем, Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных ст. 3 Устава Эмитента. Согласно п. 3.1. Устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных. Целью деятельности Эмитента, в соответствии с п. 3.2. Устава Эмитента, является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.*

*Отраслевые риски приведены для внутреннего рынка, поскольку Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.*

Отдельно описываются риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, услуг, используемых эмитентом (группой эмитента) в своей деятельности (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по ценным бумагам.

*Согласно требованиям Закона об ИЦБ, а также уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных разделом 3 Устава Эмитента. Согласно пункту 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ИЦБ.*

*К рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Эмитента, относятся следующие:*

*а) кредитный риск по правам требования, удостоверенным закладными, входящим в состав Ипотечного покрытия:*

*Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).*

*Согласно требованиям Закона об ИЦБ предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.*

*В 2021 году продолжилось восстановление российской экономики, начавшееся со II полугодия 2020 года по мере снятия основных карантинных ограничений и реализации государством комплекса стимулирующих мер. По оценке Минэкономразвития России, в II квартале 2021 года российская экономика достигла допандемического уровня и вернулась на прежнюю траекторию роста. По данным Росстата в 2021 году ВВП вырос на 4,7%, полностью компенсировав снижение на 2,7% в 2020 году.*

*В условиях роста деловой активности уровень безработицы с сентября 2021 года стабилизировался около 4,3% от численности рабочей силы (-2,1 п.п. к пику августа 2020 года). Средняя заработная плата в 2021 году в номинальном выражении выросла на 9,8% к 2020 году, в реальном – на 2,9%. Реальные располагаемые доходы за 2021 год выросли на 3,1% во многом за счет единовременных социальных выплат семьям с детьми и пенсионерам.*

*Средняя заработная плата, основной источник выплат по ипотеке, в 2021 году в номинальном выражении возросла на 9,8% к аналогичному периоду 2020 года, в реальном – на 2,9%. Реальные*

располагаемые доходы за 2021 год увеличились на 3,1%, положительные темпы роста во многом достигнуты за счет единовременных социальных выплат семьям с детьми и пенсионерам.

Ипотека оставалась наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: доля просроченной свыше 90 дней задолженности по ипотечным кредитам на 31.12.2021 составила 0,7% (-0,4 п.п. с начала 2021 года), по другим розничным кредитам населению этот показатель составил 7,2%. В случае ухудшения макроэкономической ситуации Правительство РФ и Банк России предпримут необходимый комплекс мер по поддержке бизнеса и населения, обеспечению стабильности в финансовом секторе

По итогам 2021 года годовая инфляция выросла до 8,4%, более чем вдвое превысив целевой уровень Банка России. В условиях возросших инфляционных рисков Банк России с начала 2021 года повысил ключевую ставку с 4,25% до 8,5%. На фоне роста ключевой ставки и ожиданий ее дальнейшего повышения доходность пятилетних ОФЗ с начала 2021 года выросла на 3,0 п.п. до 8,44% на 31.12.2021.

В условиях роста доли кредитов с низким первоначальным взносом Банк России ужесточил регулирование по ипотечным кредитам с первоначальным взносом от 15 до 20%: с 1 августа по ним выросли надбавки к коэффициентам риска для целей расчета достаточности капитала с 20-80% до 50-100% в зависимости от показателя долговой нагрузки (ПДН) заемщика.

По мере погашения основной суммы долга по кредитам (займам), удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия, Эмитент ожидает сокращения влияния данного риска применительно к конкретным закладным.

б) риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ:

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов, составляющих инвестиционный портфель Эмитента. В этом случае при обращении взыскания залогодержатель (Эмитент) может не полностью удовлетворить свои требования по закладным.

В 2021 году, по данным Росстата, средняя цена на жилье в новостройках составила 98,9 тыс. рублей/кв. метр. Цены на жилье в новостройках за 2021 год выросли на 26,0%, на вторичном рынке – на 17,2%, в том числе в четвертом квартале 2021 года – на 5,7% и 4,7% соответственно. В реальном выражении цены на новостройки достигли уровня начала 2010 года. Переход отрасли на проектное финансирование не привел к значительному ускорению роста цен на недвижимость. Учитывая рост стоимости стройматериалов, дефицит трудовых ресурсов, рост предложения качественного жилья в комфортной городской среде, востребованного населением, действие государственных программ льготной ипотеки, вероятность значимого падения цен на жилье оценивается Эмитентом как незначительная.

По данным Единой системы жилищного строительства (наш.дом.рф), затоваривания рынка новостроек не наблюдалось. На фоне повышения доступности ипотеки количество сделок на первичном рынке с участием физлиц по итогам 2021 г. достигло 865 тыс. – на 18% больше, чем в 2020 г. (733 тыс.), и на 24% больше, чем в 2019 г. (697 тыс.).

По состоянию на 31.12.2021 доля распроданного жилья в общем объеме жилых проектов, продажи которых были открыты, по состоянию на 31.12.2021 составила 52%, в том числе:

26,0 млн кв. м (69%) – в проектах с планируемым сроком ввода в 2022 году;

9,4 млн кв. м (39%) – в проектах со сроком ввода в 2023 году;

2,3 млн кв. м (21%) – в проектах начальной стадии строительства (срок ввода – 2024 год и позднее).

В 2021 году сохранялись факторы, которые способствовали росту спроса на рынке жилой недвижимости в 2020 году: денежно-кредитные условия оставались мягкими, по трем ипотечным программам с государственным участием («Льготная», «Семейная», «Дальневосточная») выдано 483 тыс. кредитов (+9% к 2020 году) на сумму 1,55 трлн рублей (+19%).

Изменение цен на недвижимость не несет существенных рисков обесценения предметов залога и превышения остатка долга над текущей стоимостью жилья. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

*Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков допускать просрочку платежей. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).*

*Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Эмитента, что может оказать негативное влияние на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Эмитента может отличаться от текущих ожиданий руководства.*

*Эмитент оценивает вышеуказанные риски как существенные. Данные риски оказывают в большей степени влияние на экономическую ситуацию Российской Федерации и, в основном, находятся вне контроля Эмитента.*

*Минимизировать отраслевые риски помогают меры, принимаемые государством, среди которых можно выделить: программы по субсидированию ипотеки и финансированию девелоперов, выкуп квартир в новостройках, проводимые реновации, земельные аукционы.*

*Эмитент не осуществляет деятельности, связанной с сырьем. Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.*

*По мнению Эмитента, наступление вышеупомянутого риска не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента и исполнение обязательств Эмитентом по ценным бумагам.*

*Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.*

*Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.*

Отдельно описываются риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, услуг, используемых эмитентом в своей деятельности (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

*Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет ипотечного покрытия, определены в п. 12.2.8 соответствующих Решений о выпуске ипотечных ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.*

Отдельно описываются риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги эмитента (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

*Эмитент не производит товары и не оказывает никаких работ и услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.*

#### 1.9.2. Страновые и региональные риски

Описываются риски, связанные с политической и экономической ситуацией, военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, а также географическими особенностями в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства, в которых зарегистрирован в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет финансово-хозяйственную деятельность эмитент.

#### Страновые риски:

*Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Страновой риск представляет собой риск возникновения у Эмитента убытков в результате неисполнения иностранными контрагентами обязательств из-за экономических, политических, социальных изменений, а также вследствие того, что валюта денежного обязательства может быть недоступна контрагенту из-за особенностей национального законодательства (независимо от финансового положения самого контрагента).*

*Для идентификации странового риска определяется страна принимаемого риска, т.е. страна от рисков в которой в наибольшей степени зависит вероятность возврата выданных/размещенных Эмитентом средств по конкретной сделке, и проводится комплаенс проверка клиента.*

*Большинство контрагентов Эмитента также осуществляют свою деятельность (в том числе, размещают свой бизнес и активы) на территории РФ, в связи с чем Эмитент рассматривает страновой риск как несущественный.*

*Описание рисков, связанных с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.*

*Политическая и экономическая ситуация в стране, военные конфликты, введение чрезвычайного положения, забастовки, стихийные бедствия могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики, вызвав тем самым ухудшение финансового положения Эмитента и снижение прибыли Эмитента, что впоследствии негативно скажется на возможности Эмитента своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства по ценным бумагам.*

*Эмитент подвержен страновому риску, присущему Российской Федерации, уровень которого, прежде всего, зависит от стабильности социально-экономической и политической ситуации в Российской Федерации, состояния правовой среды внутри страны, а также от изменений в мировой финансовой системе. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.*

*С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность Эмитента, Эмитент проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет, при необходимости, корректировку своей стратегии деятельности.*

Региональные риски:

*Российская Федерация состоит из разных многонациональных субъектов и включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем, нельзя полностью исключить возможность возникновения в ней локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе, с применением военной силы (региональные риски). Законотворческая и правоприменительная деятельность органов власти г. Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в г. Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.*

*Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в РФ существуют, и Эмитент не может повлиять на снижение данных рисков. Однако необходимо учитывать, что именно Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России.*

*Основной риск, как в масштабах страны, так и в г. Москве, связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска.*

*Возможные последствия реализации данного риска минимизируются диверсификацией обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций Эмитента. Также в целях минимизации негативных последствий от возможных нарушений повседневной деятельности Эмитента в результате реализации риска террористической угрозы в регионе*

*местонахождения, Эмитентом развиваются и регулярно пересматриваются меры по обеспечению непрерывности и восстановления деятельности в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.*

*В силу размеров Российской Федерации, нельзя исключить страновые риски, связанные с географическими особенностями страны, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения и т.п. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Однако в связи с тем, что Эмитент осуществляет свою деятельность на территории г. Москва, основное значение для деятельности Эмитента имеют риски, связанные с Московским регионом. Ипотечные кредиты, требования по которым обеспечивают исполнение обязательств по облигациям, были выданы в различных регионах Российской Федерации, которые характеризуются разным уровнем опасности, связанным с географическими особенностями, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью. Тем не менее, географическая диверсификация выданных кредитов позволяет нивелировать указанные риски.*

*Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, который в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям. Регион характеризуется хорошим транспортным сообщением. Указанные обстоятельства снижают риски Эмитента в связи с наступлением стихийных бедствий и иных чрезвычайных ситуаций.*

### 1.9.3. Финансовые риски

*Описываются риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции на финансовое состояние эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели.*

*Денежные обязательства Эмитента по облигациям, размещенным Эмитентом, выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия облигаций, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент в целом не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.*

*Возможность возникновения рисков, связанных с изменением процентных ставок Эмитент оценивает как минимальную. Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия выпущенных Эмитентом облигаций, являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по закладным, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала облигаций. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.*

*Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным. Однако одновременно в данной ситуации может вырасти стоимость недвижимого имущества, служащего обеспечением ипотечных кредитов.*

*По мнению Эмитента, значения инфляции до 30 % годовых не являются критическими и не окажут негативного влияния на выплаты по ценным бумагам, размещенным Эмитентом.*

*Влияние данного риска на способность осуществлять обязательства, предусмотренные эмиссионной документацией, по мнению Эмитента, незначительно.*

*Эмитент планирует проводить постоянный мониторинг данного риска и в каждом конкретном случае принимать меры, необходимые для его уменьшения.*

*Учитывая вышеизложенное по мнению Эмитента риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции на финансовое состояние Эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели, незначительны.*

### 1.9.4. Правовые риски

*Описываются правовые риски, связанные с деятельностью эмитента.*

#### Российское правовое регулирование секьюритизации:

*Под правовым риском понимается риск возникновения у Эмитента убытков вследствие нарушения Эмитентом и/или его контрагентами условий заключенных договоров, допускаемых Эмитентом правовых ошибок при осуществлении деятельности (например, неправильные*



*юридические консультации или неверное составление документов, в том числе при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах), несовершенства правовой системы (например, противоречивость законодательства Российской Федерации, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в деятельности Эмитента), нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нахождения юридических лиц, в отношении которых Эмитент осуществляет контроль или значительное влияние, а также контрагентов Эмитента под юрисдикцией различных государств. Правовой риск является частью операционного риска.*

*В целях соблюдения требований вступивших в силу законодательных изменений и обеспечения баланса интересов Эмитента и его контрагентов, условия продуктов Эмитента и применяемых для их реализации договоров, внутренние документы Эмитента на регулярной основе проходят актуализацию.*

*При осуществлении деятельности Эмитент строго руководствуется требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации. В целях управления правовым риском осуществляется мониторинг изменений законодательства и подзаконных актов в области правового регулирования деятельности Эмитента, законодательства о налогах и финансах, проводится правовая экспертиза соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых Эмитентом договоров действующему законодательству, иным нормативным правовым актам, проводится регулярное изучение судебной практики.*

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования, налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин, изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), по мнению Эмитента, являются незначительными.

*Эмитент не осуществляет свою деятельность на внешнем рынке.*

Российское правовое регулирование секьюритизации:

*Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ИЦБ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, в целом, не сформирована. В период деятельности Эмитента судебные споры по указанным выше вопросам отсутствовали. По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительно малого опыта российской судебной системы существует риск того, что российские суды не воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на исполнение Эмитентом своих обязательств перед владельцами облигаций.*

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

*Закон об ИЦБ, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности, в частности, в отношении пределов правоспособности ипотечных агентов, порядка расчета и применения нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядка погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием и др. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Закона об ИЦБ при подготовке выпусков облигаций может оказать негативное влияние на возможность владельцев облигаций получить ожидаемый доход от инвестиций в облигации Эмитента.*

Специфический регуляторный риск:

*Расчет нормативов достаточности капитала банков по вложениям в облигации с ипотечным покрытием, номинированные и фондированные в рублях производится в соответствии с Инструкцией Банка России от 29.11.2019 N 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией».*

*В соответствии с Федеральным законом «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 года №86-ФЗ Банк России вправе изменять коэффициент риска (для целей расчета нормативов достаточности капитала банков по вложениям в облигации с ипотечным покрытием, номинированные и фондированные в рублях, в части, обеспеченной номинированным в*

рублях поручительством) по своему усмотрению. Инвесторы из числа кредитных организаций, приобретая облигации Эмитента, несут риск повышения Банком России указанного коэффициента. В случае реализации данного риска нагрузка на капитал инвестора-кредитной организации, связанная с владением облигациями Эмитента, повысится.

В обозримой перспективе риски, связанные с изменением валютного, налогового, таможенного и лицензионного регулирования, которые могут повлечь ухудшение финансового состояния Эмитента, не являются значительными.

Риски, связанные с изменением валютного законодательства:

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10.12.2003 № 173-ФЗ "О валютном регулировании и валютном контроле" (далее - Закон о валютном регулировании).

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента факторов, поскольку положения указанного закона являются элементами валютного администрирования в Российской Федерации. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный. Правовая система Российской Федерации в данный момент находится в процессе реформирования с целью приведения ее в соответствие с требованиями рыночной экономики.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Риски, связанные с изменением законодательства о налогах и сборах:

Законодательство РФ о налогах и сборах состоит из НК РФ, а также принятых в соответствии с ним федеральных законов. Региональные и местные налоги регулируются соответственно законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами муниципальных образований в соответствии с положениями НК РФ.

Для операций, которые предполагает совершать Эмитент, особое значение имеют такие налоги как налог на прибыль и НДС. В остальном, с учетом целей и предмета деятельности Эмитента мы полагаем, что обязанность по уплате иных налогов у Эмитента не возникнет в связи с отсутствием объектов обложения.

При планировании налоговых последствий следует принимать во внимание, что положения национального налогового права подвержены частым изменениям. Так, в течение 2013 года было принято в общей сложности более 30 федеральных законов, которые вносили изменения в НК РФ; в 2014 году - более 45 федеральных законов, в 2015 году – около 40 федеральных законов, в 2016 году – более 30 федеральных законов, в 2017 году – более 40 федеральных законов, в 2018 году – более 45 федеральных законов, в 2019 году – 40 федеральных законов, в 2020 году – не менее 37 федеральных законов, за первый квартал 2021 – 4 федеральных закона, а за второй квартал 2021 года – 8 федеральных законов. В отдельных случаях принятые, но еще не вступившие в силу изменения, подвергались корректировкам.

Согласно статье 57 Конституции РФ законы, устанавливающие новые налоги или ухудшающие положение налогоплательщиков, не имеют обратной силы. Аналогичное положение закреплено в пункте 2 статьи 5 НК РФ. Тем не менее, в отдельных случаях изменения могут создавать негативный налоговый эффект, например, когда новое правило применяется к уже существующим структурам, при планировании которых не было возможности предусмотреть такие изменения.

Закрепленное в налоговом праве положение о том, что неустраимые сомнения, противоречия и неясности актов налогового законодательства должны толковаться в пользу налогоплательщика, на практике применяются крайне редко, и не создает дополнительной гарантии защиты для налогоплательщиков.

В РФ отсутствует механизм т.н. «advance tax ruling», т.е. предварительно выраженной налоговыми органами правовой позиции по поводу налогообложения определенной операции или структуры. В своих разъяснениях Минфин РФ и ФНС России не оценивают конкретную ситуацию или операцию, и зачастую не дают понятные мотивированные разъяснения по поводу применения положений налогового законодательства. Кроме того, их позиция часто претерпевает изменения без видимых причин, так что применительно к одной и той же ситуации иногда даются

*противоречивые разъяснения. Поскольку разъяснения даются в отрыве от конкретной ситуации и не имеют привязки к периоду времени, возникает существенный риск того, что изменившийся подход или интерпретация закона распространяются на предыдущие налоговые периоды.*

*Зачастую единственным средством правовой защиты является суд. Российская Федерация де-юре не является страной прецедентного права. Кроме того, позиции судов часто являются непоследовательными и противоречивыми, что делает судебную защиту трудно предсказуемой.*

*Неуплата или неполная уплата налога, в т.ч. в результате занижения налоговой базы, иного неправильного исчисления налога или других неправомерных действий (бездействия), является по общему правилу налоговым правонарушением, влекущим применение мер налоговой ответственности в виде денежного штрафа в размере от 20% до 40% от суммы налоговой недоимки. Срок давности для привлечения к ответственности составляет 3 года.*

*С учетом сказанного, следует подчеркнуть, что все высказывания о порядке налогообложения, содержащиеся в настоящем отчете, сделаны на основании действующего налогового законодательства. Высказывания отражают наше понимание порядка применения законодательства РФ и учитывают сложившуюся практику применения в той мере, в которой она является относимой и соответствует принципу правовой определенности. Риск изменения налогового законодательства, а также риск изменения практики его применения и интерпретации, и как следствие, изменение объема налоговой нагрузки Эмитента, является существенным, и должен быть принят во внимание.*

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

*Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, подлежащую регулированию нормами таможенного законодательства. В связи с этим, Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится существенным образом на деятельности Эмитента.*

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента, а также лицензированию прав пользования объектами, 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. Соответственно рискам, связанным с лицензированием основной деятельности, Эмитент не подвержен.*

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые могут негативно сказаться на результатах его финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент:

*В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его финансово-хозяйственной деятельности.*

*Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ИЦБ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, в целом, не сформирована. В период деятельности Эмитента судебные споры по указанным выше вопросам отсутствовали. Таким образом, оценить риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным.*

Правовые риски, связанные с деятельностью Эмитента для внешнего рынка:

*Правовые риски описываются только для внутреннего рынка, поскольку Эмитент не осуществляет деятельность на внешнем рынке.*

В случае ведения эмитентом финансово-хозяйственной деятельности на рынках за пределами Российской Федерации, отдельно описываются правовые риски, связанные с ведением такой деятельности.

*Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет экспорт продукции, работ и услуг. Соответственно, отсутствуют риски правового характера в отношении операций, связанных с такой деятельностью.*

Описываются риски, связанные с формированием негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве ее (его) товаров (работ, услуг) или характере деятельности в целом.

*Риск возникновения у эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.*

*Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли. Эмитент является специализированным обществом (ипотечным агентом), созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Обязательства Эмитента по выпускаемым им облигациям обеспечены залогом ипотечного покрытия, состоящего из, в том числе, прав (требований) по ипотечным кредитам и денежных средств. Таким образом, Эмитент оценивает репутационные риски, связанные с его текущей деятельностью или финансовым состоянием, как отсутствующие.*

#### 1.9.6. Стратегический риск

Описываются риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление), в том числе риски, возникающие вследствие неучета или недостаточного учета возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, трудовых) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

*Эмитент является специализированной организацией с ограниченной правоспособностью, созданной в соответствии с Законом об ИЦБ исключительно для целей выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием при соблюдении прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг. Исключительные цели деятельности Эмитента обуславливают стратегию его деятельности и развития, то есть набор правил для принятия решений, которыми Эмитент руководствуется в своей деятельности.*

*К основным стратегическим решениям, направленным на достижение цели деятельности Эмитента, можно отнести, в частности, решения, связанные с выбором организаций для их участия в качестве сторон в сделке, с заключением соответствующих договоров, с утверждением миссионной и иной документации, с проведением общих собраний участников Эмитента.*

*Стратегическое управление Эмитента осуществляется специализированными организациями, обладающими высокой профессиональной репутацией и необходимым опытом, и оказывающими Эмитенту услуги на основании заключенных долгосрочных договоров. В связи с этим риск принятия Эмитентом стратегических решений, не соответствующих целям его деятельности, оценивается как маловероятный.*

*Эмитент не предполагает каких-либо изменений законодательства РФ, в результате которых цели деятельности либо обусловленная ими стратегия развития Эмитента могла бы существенно измениться и которые могли бы существенным образом повлиять на уже принятые стратегические решения или стратегические решения, которые могут быть приняты в будущем.*

*Опасности, которые могут угрожать деятельности Эмитента сводятся, прежде всего, к рискам неполучения либо недополучения денежных средств по закладным. Поскольку стратегические решения, которые уже приняты или могут быть приняты, на стабильность поступления платежей по закладным непосредственно не влияют, Эмитент рассматривает риск возникновения у него убытков в связи с неучетом или недостаточным учетом таких опасностей как маловероятный.*

*Основные направления деятельности ипотечного агента определяются и прямо регулируются императивными положениями законодательства РФ. В связи с этим риск неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых Эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, рассматривается Эмитентом как маловероятный.*

*Эмитент предполагает исполнять свои обязательства перед контрагентами и владельцами Облигаций за счет поступлений, полученных им как кредитором по соответствующим требованиям. Предполагается, что денежные средства во исполнение обязательств по приобретенным залоговым будут поступать в объеме, необходимом для погашения обязательств по облигациям.*

*Эмитент не имеет собственной материально-технической базы, поскольку на основании статьи 8 Закона об ИЦБ от имени Эмитента действуют специализированные организации, исполняющие обязательства по заключенным с Эмитентом договорам за счет принадлежащих им материально-технических ресурсов.*

*Поскольку Эмитент в силу статьи 8 Закона об ИЦБ не имеет штата сотрудников, риск отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых людских ресурсов отсутствует.*

*Эмитент предполагает, что при принятии стратегических решений специализированные организации, которым на основании договоров с Эмитентом переданы соответствующие функции, обеспечат в полном объеме все необходимые организационные меры для их реализации, поскольку они обладают высокой профессиональной репутацией и необходимым опытом, а также оказывают Эмитенту услуги на долгосрочной основе.*

#### 1.9.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Описываются риски, свойственные исключительно эмитенту или связанные с осуществляемой эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью.

Риски, связанные с 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.*

Риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе подконтрольных эмитенту:

*У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет 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.*

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи товаров (работ, услуг) эмитента:

*Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей.*

#### 1.9.8. Риск информационной безопасности

Описывается риск, связанный с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий.

**Принимая во внимание, что**

- *виды деятельности эмитента ограничены его специальной целью и предметом деятельности, предусмотренной его уставом, в связи, с чем эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением деятельности, прямо предусмотренной уставом эмитента;*
- *исключительными целями и предметом деятельности эмитента является осуществление эмиссии облигаций в целях финансирования проектов и деятельности участников эмитента;*
- *эмитент не имеет собственного штата сотрудников и оборудования,*

*риск, связанный с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий классифицируется эмитентом как операционный риск и подлежит передаче для управления им в соответствии с процедурами*

*(правилами, политикой), утвержденными в управляющей компании, действующей в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.*

*Эмитент не заключает специальных соглашений с управляющей организацией на передачу выполнения отдельных бизнес-функций по управлению операционным риском, так как управляющая организация должна обеспечить эмитенту все технологические и человеческие ресурсы для функционирования прикладного программного обеспечения автоматизированных систем и приложений в рамках заключаемых эмитентом договоров, необходимых (обязательных) для эмитента ценных бумаг в соответствии с действующим законодательством.*

*В состав обязательного прикладного программного обеспечения автоматизированных систем и приложений входят системы и приложения: Национального расчетного депозитария, Московской биржи, специализированного депозитария (при необходимости), Федеральной налоговой службы, обслуживающего банка счета, центра раскрытия корпоративной информации (Интерфакс), Федресурс (Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности). Работоспособность и управление риском информационных систем должны обеспечиваться с учетом требований поставщиков этих систем (приложений), а коды доступа и/или сертификаты подписи (ключи) от этих систем должны использоваться и храниться с учетом исключения доступа к ним неуполномоченных лиц.*

*Эмитент расценивает риск, связанный с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий всех вышеперечисленных поставщиков систем и приложений как минимальный. Такая оценка обусловлена тем, что всех перечисленных поставщиков можно отнести к инфраструктуре рынка ценных бумаг и в своей деятельности они руководствуются высокими стандартами работы и развитой системой управления риском.*

*В состав дополнительного прикладного программного обеспечения входят, как правило, системы бухгалтерского учета (например, 1С), почтовые клиенты (индивидуальная электронная почта), серверная инфраструктура по хранению электронных образов документов эмитента. Работоспособность указанных систем должна обеспечиваться управляющей компанией эмитента в соответствии с действующей в управляющей компании политикой информационной безопасности.*

*Эмитент расценивает риск, связанный с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий для поставщиков систем и приложений, выбранных управляющей компанией для собственных бизнес-процессов как низкий. Отсутствие в документообороте эмитента информации, которая отнесена к коммерческой тайне, а также отсутствие информации, которую можно связать с персональными данными, нивелирует возможный риск умышленных действий со стороны работников управляющей компании или третьих лиц с использованием программно-аппаратных средств, направленных на инфраструктуру управляющей компании в целях нарушения или прекращения их функционирования или создания угрозы безопасности информации, касающейся деятельности эмитента, а также в целях несанкционированного ее присвоения, хищения, изменения или удаления.*

*Управляющая компания руководствуется в своей деятельности собственной политикой информационной безопасности и несет ответственность за управление риском информационной безопасности и риском информационных систем по поставщикам и приложениям, выбранным управляющей компанией для бизнес-процессов, обеспечивающих деятельность эмитента.*

*Эмитент вынужден отметить, что на дату подписания отчета риск информационной безопасности начинает увеличиваться в связи с неопределенностью последствий действий, предпринимаемых в одностороннем порядке и по территориальному признаку производителями компьютерного оборудования, разработчиками зарубежных программных продуктов, работой центров сертификации, проверяющих безопасность и надежность интернет ресурсов. Вместе с тем ожидается, что поставщики систем и приложений, обеспечивающих функционирование инфраструктуры рынка ценных бумаг, смогут обеспечить управление данным риском и все пользователи их приложений получат своевременные инструкции для исключения негативного воздействия на бизнес-процессы эмитентов ценных бумаг. Управляющая компания в соответствии с политикой обеспечения информационной безопасностью проводит ежедневный мониторинг работоспособности всего прикладного программного обеспечения автоматизированных систем и приложений используемых в деятельности эмитента.*

Описывается вероятность возникновения ущерба, связанного с негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на окружающую среду.

*Эмитент является ипотечным агентом, созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности.*

*Основная деятельность Эмитента не влияет на возникновение ущерба, связанного с негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на окружающую среду.*

#### 1.9.10. Природно-климатический риск

Описываются риски, связанные с воздействием на производственно-хозяйственную деятельность эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий.

*Эмитент является ипотечным агентом, созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности. По мнению Эмитента риски, связанные с воздействием на производственно-хозяйственную деятельность эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий, отсутствуют.*

#### 1.9.11. Риски кредитных организаций

*Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией.*

#### 1.9.12. Иные риски, которые являются существенными для эмитента

Указываются сведения об иных рисках, являющихся, по мнению эмитента, существенными для эмитента и не указанных ранее в настоящем пункте:

*Иные существенные риски в деятельности Эмитент отсутствуют.*

**Раздел 2. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента**

#### 2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

*Согласно уставу Эмитента Эмитент не создает совет директоров. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.*

*Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы управляющей организации.*

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента:

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "Тревеч Корпоративный Сервис - Управление "*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО " ТКС - Управление "*

ИНН: *7703697243*

ОГРН: *1097746168850*

Дата и номер договора о передаче управляющей организации полномочий единоличного исполнительного органа: *Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 02.08.2012г.*

Место нахождения: *Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А*

Контактный телефон: *+7 (499) 286-2031*

Адрес электронной почты: *kiseleva@trewetch-group.ru*

*В управляющей организации Совет директоров не предусмотрен Уставом.*

Единоличный исполнительный орган управляющей организации: *Директор*

ФИО: *Лесная Луиза Владимировна*

Год рождения: *1973*

Образование, квалификация, специальность: *Образование высшее, Филолог. Преподаватель русского языка и литературы.*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и в органах управления других организаций за последние 3 года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
С	по		
<i>16.03.2018</i>	<i>Наст. время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление»</i>	<i>Директор</i>
<i>16.03.2018</i>	<i>Наст. время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»</i>	<i>Директор</i>

доля участия лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента и количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции

*Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет*

доля участия лица в уставном капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, а для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций подконтрольных эмитенту акционерных обществ, имеющих для эмитента существенное значение, и количество акций указанных акционерных обществ каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции

*Лицо указанных долей не имеет*

сведения о совершении лицом в отчетном периоде сделки по приобретению или отчуждению акций (долей) эмитента с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций (долей), являвшихся предметом сделки

*Лицо указанных сделок не совершало*

характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

*Указанных родственных связей нет*

сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти



***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве)

***Лицо указанных должностей не занимало***

2.2. Сведения о политике в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

***В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается.***

2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита

***В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается.***

2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита

***В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается.***

2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

***У Эмитента отсутствуют работники в силу ограничений, установленных ФЗ об ИЦБ.***

***У Эмитента отсутствуют подконтрольные Эмитенту организации.***

***Примечание.*** Дополнительно Эмитент сообщает о том., что в период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации, установленной пунктами 2.1, 2.3 - 2.5 данного раздела Отчета Эмитента, изменения не происходили.

**Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность, и крупных сделках эмитента**

3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента

Для эмитентов, являющихся акционерными обществами, указывается общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания последнего отчетного периода: **2**

В случае если в состав лиц, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента, входят номинальные держатели акций эмитента, дополнительно указывается общее количество номинальных держателей акций эмитента: **0**

Дополнительно раскрывается общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они

владели (владеют) акциями эмитента), или иной имеющийся у эмитента список, для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владел (владеют) акциями эмитента: **2**

Категории (типы) акций эмитента, владельцы которых подлежали включению в последний имеющийся у эмитента список, и даты, на которую в таком списке указывались лица, имеющие право осуществлять права по акциям эмитента:

*Акции обыкновенные именные бездокументарные.*

*Дата фиксации списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров Эмитента 28.05.2021.*

Эмитентами, являющимися акционерными обществами, указывается информация о количестве акций, приобретенных и (или) выкупленных эмитентом, и (или) поступивших в его распоряжение, на дату окончания отчетного периода, отдельно по каждой категории (типу) акций: *такие акции отсутствуют.*

Эмитентами, являющимися акционерными обществами, указывается известная им информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным им организациям, отдельно по каждой категории (типу) акций: *такие акции отсутствуют*

3.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента

Информация указывается в отношении лиц, имеющих право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента.

*Лицами, имеющими право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции, составляющие уставный капитал Эмитента, являются акционеры Эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного капитала или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций.*

В случае невозможности указания информации в отношении лиц, имеющих право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, информация раскрывается в отношении участников (акционеров, членов) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций. Указание обстоятельств, в силу которых эмитент не может указать информацию в разрезе лиц, имеющих право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, причин возникновения указанной ситуации, а также мер, предпринятых эмитентом для ее разрешения: *Лицами, имеющими право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции, составляющие уставный капитал Эмитента, являются акционеры Эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного капитала или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций;*

Сведения о каждом из участников (акционеров, членов) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций:

**1. Полное наименование: Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 2"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 2"**

Место нахождения

**119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

**ИНН: 7703393911**

**ОГРН: 1097799006821**

Размер доли голосов в процентах, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо: **50%.**

Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо (прямое распоряжение; косвенное распоряжение): **прямое распоряжение.**

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо (самостоятельное распоряжение; совместное распоряжение с иными лицами): **самостоятельное распоряжение.**

Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента (участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте, пай, договор доверительного управления имуществом, договор простого товарищества, договор поручения, акционерное соглашение, иное соглашение, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) эмитента): **участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте.**

В случае отсутствия лиц, контролирующих участника (акционера) эмитента, владеющего не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, указывается на это обстоятельство: **Указанных лиц нет.**

В случае отсутствия лиц, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций участника (акционера) эмитента, который владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала эмитента или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, указывается на это обстоятельство: **Указанных лиц нет.**

**2. Полное наименование: Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"**

**Сокращенное фирменное наименование: Фонд "Платформа 1"**

**Место нахождения**

**119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

**ИНН: 7703393929**

**ОГРН: 1097799006799**

Размер доли голосов в процентах, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо: **50%.**

Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо (прямое распоряжение; косвенное распоряжение): **прямое распоряжение.**

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо (самостоятельное распоряжение; совместное распоряжение с иными лицами): **самостоятельное распоряжение.**

Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента (участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте, пай, договор доверительного управления имуществом, договор простого товарищества, договор поручения, акционерное соглашение, иное соглашение, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) эмитента): **участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте.**

В случае отсутствия лиц, контролирующих участника (акционера) эмитента, владеющего не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, указывается на это обстоятельство: **Указанных лиц нет.**

В случае отсутствия лиц, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций участника (акционера) эмитента, который владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала эмитента или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, указывается на это обстоятельство: **Указанных лиц нет.**

муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции")

В случае участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции") указываются сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента и специальном праве ("золотой акции"): **указанные лица не участвуют в уставном капитале Эмитента, специальное право отсутствует.**

3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность

**Информация не раскрывается в связи с тем, что акции Эмитента не допущены к организованным торгам.**

3.5. Крупные сделки эмитента

**Информация не раскрывается в связи с тем, что акции Эмитента не допущены к организованным торгам.**

**Примечание.** Дополнительно Эмитент сообщает о том., что в период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации, установленной пунктами 3.1 - 3.3 данного раздела Отчета Эмитента, изменения не происходили.

#### **Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах**

4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

**Эмитент не имеет подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение.**

4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций с целевым использованием денежных средств, полученных от их размещения

**Эмитент не регистрировал выпуск облигаций или облигации, размещаемые в рамках программы облигаций, с использованием слов "зеленые облигации" и (или) "социальные облигации", и (или) "инфраструктурные облигации".**

4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением

В случае регистрации проспекта или публичного размещения (размещения путем открытой подписки) облигаций с обеспечением, обязательства по которым не исполнены, раскрываются сведения о лице (лицах), предоставившем обеспечение по облигациям, а также об условиях предоставленного обеспечения.

По каждому случаю предоставления обеспечения по размещенным облигациям эмитента с обеспечением указываются следующие сведения:

**У Эмитента нет облигаций с обеспечением, обязательства по которым не исполнены.**

В случае регистрации проспекта или публичного размещения (размещения путем открытой подписки) облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается независимой гарантией или поручительством третьего лица (лиц), если такое лицо не раскрывает информацию в форме отчета эмитента, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), в том числе в силу отсутствия добровольно принятого на себя обязательства по раскрытию указанной информации, по каждому такому лицу, предоставившему соответствующее обеспечение, в приложении к отчету эмитента дополнительно раскрываются сведения в объеме, предусмотренном для эмитента **частью II** настоящего приложения (за исключением случая, когда гарант (поручитель) по

облигациям эмитента, составляющего консолидированную финансовую отчетность, входит в его группу): **не применимо.**

В случае если третье лицо, предоставившее независимую гарантию или поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, добровольно принимает на себя обязательство по раскрытию информации в форме отчета эмитента, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), информация об этом должна быть указана в настоящем пункте: **не применимо.**

4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием

**4.3.1.1. Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра (реестров) ипотечного покрытия**

В отношении каждого специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра (реестров) ипотечного покрытия, указываются (полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования, место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН); регистрационные номера и даты регистрации выпусков облигаций с ипотечным покрытием, реестр ипотечного покрытия которых ведет специализированный депозитарий):

*Полное фирменное наименование специализированного депозитария: «Газпромбанк» (Акционерное общество)*

*Сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария: Банк ГПБ (АО)*

*Место нахождения специализированного депозитария: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корп. 1.*

*ОГРН: 1027700167110*

*Государственные регистрационные номера выпусков облигаций, обеспеченных залогом ипотечного покрытия (покрытий), реестр которого (которых) ведет специализированный депозитарий:*

*Дата государственной регистрации выпуска: 05 декабря 2013 года.*

*Облигации класса «Б»:*

*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-05-79226-Н*

*Дата государственной регистрации выпуска: 05 декабря 2013 года.*

*Облигации класса «В1»:*

*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-79226-Н*

*Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.*

*Облигации класса «В2»:*

*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-79226-Н*

*Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.*

*Облигации класса «В3»:*

*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-03-79226-Н*

*Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.*

**4.3.1.2. Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием**

*Риск ответственности эмитента, специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия, регистратора или депозитария, осуществляющего централизованный учет прав на облигации с ипотечным покрытием (обязательное централизованное хранение Облигаций) перед владельцами Облигаций не страхуется.*

*Для Облигаций класса «Б»:*

*Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.*

*Для Облигаций класса «В1»:*

*Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.*

*Для Облигаций класса «В2»:*

*Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.*

*Для Облигаций класса «В3»:*

*Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.*

**4.3.1.3. Сведения о лицах, уполномоченных получать исполнение от должников по обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требованиям, составляющим ипотечное покрытие облигаций.**

В случае если Эмитент облигаций с ипотечным покрытием намерен поручить или поручил получение исполнения от должников, обеспеченные ипотекой, требования к которым составляют ипотечное покрытие, другой организации (сервисному агенту), указываются следующие сведения о сервисном агенте (полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования, место нахождения; основные обязанности сервисного агента в соответствии с договором, заключенным с эмитентом облигаций с ипотечным покрытием):

*Сервисным агентом Эмитента, уполномоченным получать исполнение от должников по обеспеченным ипотекой требованиям, (далее по тексту – "Сервисный агент"), является Акционерное общество "ДОМ.РФ".*

*Сведения о Сервисном агенте:*

*Полное фирменное наименование: Акционерное общество "ДОМ.РФ"*

*Сокращенное фирменное наименование: АО "ДОМ.РФ"*

*Место нахождения: 125009 Россия, Москва, улица Воздвиженка, дом 10*

*Функции Сервисного агента:*

*Сервисный агент действует на основании договора об оказании услуг по обслуживанию закладных с Эмитентом от 25 сентября 2013 года (далее по тексту настоящего пункта – "Договор"). В соответствии с условиями Договора, Сервисный агент осуществляет следующие основные функции в отношении обеспеченных ипотекой обязательств:*

- осуществление контроля над правильностью внесения заемщиками платежей по закладным, принадлежащим Эмитенту;*
- сбор и аккумулирование платежей заемщиков в счет погашения задолженности по закладным, принадлежащим Эмитенту;*
- перечисление аккумулированных платежей заемщиков по исполняемым ими обязательствам на банковские счета Эмитента;*
- осуществление контроля за наличием страхового покрытия и всех необходимых договоров (полисов) страхования, а также сменой выгодоприобретателя по договорам (полисам) страхования в пользу Эмитента;*
- взаимодействие от имени Эмитента с заемщиками по всем вопросам, связанным с исполнением обязательств по закладным и договорам (полисам) страхования;*
- предоставление Эмитенту, Специализированному депозитарию и Расчетному агенту регулярных отчетов;*
- направление заемщикам уведомлений в случаях, предусмотренных Договором;*
- проведение работы по взысканию просроченной задолженности по закладным, принадлежащим Эмитенту.*

**4.3.1.4. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием.**

*1. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия Облигаций класса «Б», Облигаций класса «В1», Облигаций класса «В2» и Облигаций класса «В3».*

4.3.1.4.1. Регистрационные номера выпусков (дополнительных выпусков) облигаций, обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия, и даты их регистрации.

<b>Облигации класса «Б»:</b>
<b>Государственный регистрационный номер выпуска: 4-05-79226-Н</b>
<b>Дата государственной регистрации выпуска: 05 декабря 2013 года.</b>
<b>Облигации класса «В1»:</b>
<b>Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-79226-Н</b>
<b>Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.</b>
<b>Облигации класса «В2»:</b>
<b>Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-79226-Н</b>
<b>Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.</b>
<b>Облигации класса «В3»:</b>
<b>Государственный регистрационный номер выпуска: 4-03-79226-Н</b>
<b>Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.</b>

4.3.1.4.2. Размер ипотечного покрытия и его соотношение с размером (суммой) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием:

№ п/п	Размер ипотечного покрытия, в рублях/иностранной валюте	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием (обязательства по облигациям с данным ипотечным покрытием указываются в размере общей (совокупной) номинальной стоимости таких облигаций.), в рублях/иностранной валюте	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием
1	2	3	4
1.	604 563 954,94	369 463 816,16	163,63

4.3.1.4.3. Сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие.

4.3.1.4.3.1. Структура ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

№ п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
1	2	3
1	Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего, в том числе:	
1.1	требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества	
1.1.1	из них удостоверенные закладными	
1.2	требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений	88,59
1.2.1	из них удостоверенные закладными	88,59

1.3	требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,	
1.3.1	из них удостоверенные закладными	
1.4	требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства	
1.4.1	из них удостоверенные закладными	
2	Ипотечные сертификаты участия	
3	Денежные средства, всего, в том числе:	11,41
3.1	денежные средства в валюте Российской Федерации	11,41
3.2	денежные средства в иностранной валюте	
4	Государственные ценные бумаги, всего, в том числе:	
4.1	государственные ценные бумаги Российской Федерации	
4.2	государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	
5	Недвижимое имущество	

4.3.1.4.3.2. Структура обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требований, составляющих ипотечное покрытие:

№ п/п	Вид обеспеченных требований	Количество обеспеченных требований данного вида, ед.	Доля обеспеченных требований данного вида в совокупном размере указанных требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего		100
2	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено, в том числе удостоверенные закладными		
3	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в том числе удостоверенные закладными		
4	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, в том числе удостоверенные закладными		
5	Требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, в том числе удостоверенные		



	закладными		
6	Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего		100
7	Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными		
8	Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными		

#### 4.3.1.4.3.3. Показатели, характеризующие размер и состав ипотечного покрытия.

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Суммарный размер остатков сумм основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, в рублях/иностранной валюте	<b>372 254 399,00 Руб.</b>
2	Отношение суммарной величины остатка основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, к суммарной рыночной стоимости имущества (недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и (или) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога), определенной независимым оценщиком, %	<b>31,03</b>
3	Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	<b>12,50</b>
4	Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, дней	<b>3478</b>
5	Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, дней	<b>3096</b>
<p>Примечания к таблице.</p> <p>1. Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому требованию, обеспеченному ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, умноженного на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства.</p> <p>2. Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого</p>		

строительства, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, прошедших с даты заключения договора, из которого возникло каждое обеспеченное требование, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства.

3. Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства

#### 4.3.1.4.3.4. Структура составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой жилых помещений:

№ п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
1	2	3
1	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего, в том числе:	<b>88,59</b>
2	требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	<b>88,02</b>
3	требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	<b>0,57</b>

#### 4.3.1.4.3.5. Сведения о структуре требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество.

№ п/п	Вид правового основания возникновения у эмитента прав на требования, составляющие ипотечное покрытие	Доля в совокупном размере требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на требования, права на которые возникли по виду правового основания, %
1	2	3
1	Выдача (предоставление) кредитов или займов	100
2	Внесение в оплату акций (уставного капитала)	
3	Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	
4	Приобретение в результате универсального правопреемства	

4.3.1.4.3.6. Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по месту нахождения объекта недвижимости, являющегося предметом ипотеки (по субъектам Российской Федерации):

№ п/п	Наименование субъекта Российской Федерации	Количество требований, ед.	Доля в совокупном размере требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	Алтайский край	29	2,84
2	Амурская область	2	0,87
3	Владимирская область	4	0,40
4	Волгоградская область	10	0,81
5	Вологодская область	5	0,62
6	Воронежская область	1	0,11
7	Иркутская область	2	0,37
8	Кабардино-Балкарская Республика	1	0,10
9	Камчатский край	5	1,16
10	Кемеровская область	155	16,72
11	Кировская область	6	0,14
12	Краснодарский край	2	0,12
13	Красноярский край	108	16,18
14	Курганская область	26	6,75
15	Курская область	8	0,74
16	Ленинградская область	1	0,01
17	Магаданская область	2	0,46
18	Московская область	3	0,91
19	Нижегородская область	6	1,72
20	Новосибирская область	67	19,35
21	Омская область	9	1,17
22	Оренбургская область	3	0,80
23	Пензенская область	6	0,29
24	Пермский край	6	0,60
25	Приморский край	22	4,99
26	Республика Адыгея (Адыгея)	3	0,07
27	Республика Башкортостан	9	0,32

28	Республика Бурятия	6	0,61
29	Республика Саха (Якутия)	2	0,38
30	Республика Татарстан (Татарстан)	3	0,27
31	Республика Хакасия	2	0,44
32	Самарская область	16	0,93
33	Санкт-Петербург	3	0,54
34	Саратовская область	17	1,11
35	Сахалинская область	1	0,02
36	Свердловская область	26	5,56
37	Ставропольский край	7	0,30
38	Тверская область	11	2,04
39	Томская область	5	0,56
40	Удмуртская Республика	6	1,39
41	Ульяновская область	5	0,68
42	Хабаровский край	2	0,78
43	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	2	0,35
44	Челябинская область	18	4,04
45	Чувашская Республика - Чувашия	9	1,39
Всего		642	100

4.3.1.4.3.7. Информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требованиям, составляющим ипотечное покрытие:

№ п/п	Срок просрочки платежа	Количество обеспеченных требований, ед.	Доля в совокупном размере обеспеченных требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	До 30 дней	26	4,46
2	31 - 60 дней		-
3	61 - 90 дней	8	1,11
4	91 - 180 дней	6	0,89
6	Свыше 180 дней	22	5,99

7	В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки (залога)	н/д	н/д
---	--	-----	-----

4.3.1.4.4. Эмитент по своему усмотрению может указать иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия: *Иные сведения отсутствуют.*

4.3.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями

*Эмитент не регистрировал выпуски облигаций с заложенным обеспечением денежными требованиями. Размещенные Эмитентом облигации обеспечены залогом ипотечного покрытия, состоящего из, в том числе, прав (требований) по ипотечным кредитам и денежных средств.*

4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Информация указывается в отношении дивидендов, решение о выплате (объявлении) которых принято в течение трех последних завершающихся отчетных лет либо в течение всего срока с даты государственной регистрации эмитента, если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет.

*Информация не раскрывается, так как акции Эмитента не допущены к организованным торгам.*

4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

**4.5.1 Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента**

*Информация о держателе реестра акционеров Эмитента, осуществляющем учет прав на акции Эмитента, не раскрывается, так как акции Эмитента не допущены к организованным торгам.*

**4.5.2. Сведения о депозитарии, осуществляющем централизованный учет прав на ценные бумаги эмитента**

*В обращении находятся ценные бумаги эмитента с централизованным учетом прав.*

Сведения о депозитарии, осуществляющим централизованный учет прав на ценные бумаги эмитента с обязательным централизованным хранением:

Полное фирменное наименование: Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»

Сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД

Место нахождения: город Москва, улица Спартаковская, дом 12

ИНН: 7702165310

ОГРН: 1027739132563

Данные о лицензии на осуществление деятельности депозитария на рынке ценных бумаг

Номер: 177-12042-000100

Дата выдачи: 19.02.2009

Дата окончания действия: без ограничения срока действия

Наименование органа, выдавшего лицензию: Центральный банк Российской Федерации (Банк России).

4.6. Информация об аудиторе эмитента

Указывается информация в отношении аудитора (аудиторской организации, индивидуального аудитора) эмитента, который проводил проверку промежуточной отчетности эмитента, раскрытой эмитентом в отчетном периоде, и (или) который проводил (будет проводить) проверку (обязательный аудит) годовой отчетности эмитента за текущий и последний завершающийся отчетный год.

**Полное фирменное наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»**

**Сокращенное фирменное наименование: АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»**

**ИНН: 7735073914**

**ОГРН: 1027700253129**

**Место нахождения: 129085, ГОРОД МОСКВА, Б-Р ЗВЁЗДНЫЙ, Д. 21, СТР. 1, ЭТ 7 П №1 Ч.КОМ №7**

**Адрес (по данным компании): 127015, г Москва, ул Вятская, Дом 70, 401**

отчетный год и (или) иной отчетный период из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: **2019, 2020, 2021.**

вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность; консолидированная финансовая отчетность или финансовая отчетность): **годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по стандартам РСБУ**

сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором: **в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором не оказывались (не будут оказываться) Эмитенту сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги.**

факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с Эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) аудитора Эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы отсутствуют.**

меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: **меры не предпринимаются, поскольку указанные факторы отсутствуют. Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудитором для снижения зависимости друг от друга, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента. Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", размер вознаграждения аудитора не ставится в зависимость от результатов проведенных проверок.**

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором за последний заверченный отчетный год, с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитором за последний заверченный отчетный год за осуществление обязательной проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности Эмитента (РСБУ) по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 160 000 рублей, НДС не облагается.**

размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **отложенные и просроченные выплаты вознаграждения отсутствуют.**

Описывается порядок выбора аудитора эмитентом:

Процедура конкурса, связанного с выбором аудитора, и его основные условия: *Решения общего собрания акционеров Эмитента об утверждении аудитора принимались без использования процедуры конкурса.*

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения общим собранием акционеров (участников) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента: *Процедура выдвижения кандидатуры аудитора не предусмотрена уставом Эмитента (согласно уставу Эмитента, совет директоров в Обществе не создается), решение об утверждении аудитора принимается общим собранием акционеров Эмитента.*

*Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.*

**Примечание.** Дополнительно Эмитент сообщает о том., что в период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации, установленной пунктами 4.1 - 4.6 данного раздела Отчета Эмитента, изменения не происходили.

## **Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента**

### 5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента

*Эмитент не составляет и не раскрывает консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность).*

### 5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

*Эмитент приводит ссылку на страницу в сети Интернет, на которой опубликована годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2021 год: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=33613&type=3>*