

Утвержден « 18 » мая 20 21 г.

Зарегистрирован 17 июня 20 21 г.

Решением единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1»

Регистрационный номер

4	В	0	2	-	0	1	-	0	0	0	3	4	-	L		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--

(регистрационный номер, присвоенный выпуску ценных бумаг)

Решение № 5

ПАО Московская Биржа
(наименование регистрирующей организации)

от « 18 » мая 20 21 г.

(наименование должности и подпись уполномоченного лица регистрирующей организации)

Печать регистрирующей организации

ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент ТБ-1»**

Биржевые жилищные облигации с ипотечным покрытием

неконвертируемые бездокументарные процентные биржевые жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А» с централизованным учетом прав, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению эмитента номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения 23 марта 2034 года

Информация, содержащаяся в настоящем проспекте ценных бумаг, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

Регистрирующая организация не отвечает за достоверность информации, содержащейся в данном проспекте ценных бумаг, и фактом его регистрации не выражает своего отношения к размещаемым ценным бумагам.

Генеральный директор АКРА РМ (ООО),
осуществляющего функции единоличного
исполнительного органа Общества с
ограниченной ответственностью «Ипотечный
агент ТБ-1» на основании договора передачи
полномочий единоличного исполнительного
органа и ведения бухгалтерского и налогового
учета б/н от 18 октября 2019 года

(подпись)

А.Ю. Королев

(И.О. Фамилия)

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
I. СВЕДЕНИЯ О БАНКОВСКИХ СЧЕТАХ, ОБ АУДИТОРЕ (АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ), ОЦЕНЩИКЕ И О ФИНАНСОВОМ КОНСУЛЬТАНТЕ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ	12
1.1. СВЕДЕНИЯ О БАНКОВСКИХ СЧЕТАХ ЭМИТЕНТА.....	12
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ (АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ) ЭМИТЕНТА.....	13
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ЭМИТЕНТА.....	15
1.4. СВЕДЕНИЯ О КОНСУЛЬТАНТАХ ЭМИТЕНТА.....	15
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ.....	16
II. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЭМИТЕНТА	17
2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА.....	17
2.2. РЫНОЧНАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЭМИТЕНТА.....	19
2.3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЭМИТЕНТА.....	19
2.4. ЦЕЛИ ЭМИССИИ И НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ.....	24
2.5. РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ РАЗМЕЩАЕМЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ.....	27
III. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ	48
3.1. ИСТОРИЯ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЕ ЭМИТЕНТА.....	48
3.2. ОСНОВНАЯ ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА.....	49
3.3. ПЛАНЫ БУДУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА.....	54
3.4. УЧАСТИЕ ЭМИТЕНТА В БАНКОВСКИХ ГРУППАХ, БАНКОВСКИХ ХОЛДИНГАХ, ХОЛДИНГАХ И АССОЦИАЦИЯХ.....	54
3.5. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ОБЩЕСТВА ЭМИТЕНТА.....	54
3.6. СОСТАВ, СТРУКТУРА И СТОИМОСТЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ЭМИТЕНТА, ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНАХ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ, ЗАМЕНЕ, ВЫБЫТИЮ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ, А ТАКЖЕ ОБО ВСЕХ ФАКТАХ ОБРЕМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ЭМИТЕНТА.....	55
3.7. ПОДКОНТРОЛЬНЫЕ ЭМИТЕНТУ ОРГАНИЗАЦИИ, ИМЕЮЩИЕ ДЛЯ НЕГО СУЩЕСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ.....	55
IV. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА ...	56
4.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА.....	56
4.2. ЛИКВИДНОСТЬ ЭМИТЕНТА, ДОСТАТОЧНОСТЬ КАПИТАЛА И ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ.....	57
4.3. РАЗМЕР И СТРУКТУРА КАПИТАЛА И ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ ЭМИТЕНТА.....	58
4.4. СВЕДЕНИЯ О ПОЛИТИКЕ И РАСХОДАХ ЭМИТЕНТА В ОБЛАСТИ НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ, В ОТНОШЕНИИ ЛИЦЕНЗИЙ И ПАТЕНТОВ, НОВЫХ РАЗРАБОТОК И ИССЛЕДОВАНИЙ.....	60
4.5. АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ В СФЕРЕ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА.....	60
4.6. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ И УСЛОВИЙ, ВЛИЯЮЩИХ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА.....	62

4.7. Конкурененты эмитента.....	64
V. ПОДРОБНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, ОРГАНОВ ЭМИТЕНТА ПО КОНТРОЛЮ ЗА ЕГО ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, И КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О СОТРУДНИКАХ (РАБОТНИКАХ) ЭМИТЕНТА	65
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента.....	65
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента.....	68
5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента.....	70
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля	71
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	73
5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	74
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента.....	74
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	75
VI. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ (АКЦИОНЕРАХ) ЭМИТЕНТА И О СОВЕРШЕННЫХ ЭМИТЕНТОМ СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ.....	76
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента.....	76
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих их лицах, а в случае отсутствия таких лиц – об участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций таких участников (акционеров) эмитента.....	76
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»).....	76
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента.....	77
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия участников (акционеров) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций	77
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	77
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности.....	78

VII. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА И ИНАЯ ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ..... 80

7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента.....	80
7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента.....	80
7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента.....	81
7.4. Сведения об учетной политике эмитента.....	81
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж.....	82
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года.....	82
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	82

VIII. СВЕДЕНИЯ О РАЗМЕЩАЕМЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ, А ТАКЖЕ ОБ ОБЪЕМАХ, СРОКАХ И ПОРЯДКЕ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ..... 83

8.1. Вид, категория (тип) ценных бумаг.....	83
8.2. Форма ценных бумаг.....	83
8.3. Указание на обязательное централизованное хранение.....	83
8.4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска.....	84
8.5. Количество ценных бумаг выпуска.....	84
8.6. Общее количество ценных бумаг данного выпуска, размещенных ранее.....	84
8.7. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска.....	84
8.8. Условия и порядок размещения ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска).....	86
8.9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям.....	87
8.10. Сведения о приобретении облигаций.....	108
8.11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг.....	108
8.12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска (дополнительного выпуска).....	109
8.13. Сведения о представителе владельцев облигаций.....	137
8.14. Сведения об отнесении приобретения облигаций к категории инвестиций с повышенным риском	138
8.15. Дополнительные сведения о размещаемых российских депозитных расписках.....	138
8.16. Наличие ограничений на приобретение и обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг.....	138
8.17. Сведения о динамике изменения цен на эмиссионные ценные бумаги эмитента.....	139
8.18. Сведения об организаторах торговли, на которых предполагается размещение и (или) обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг.....	139
8.19. Иные сведения о размещаемых ценных бумагах.....	140

IX. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ.....	153
9.1. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ	153
9.2. СВЕДЕНИЯ О КАЖДОЙ КАТЕГОРИИ (ТИПЕ) АКЦИЙ ЭМИТЕНТА	160
9.3. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДЫДУЩИХ ВЫПУСКАХ ЦЕННЫХ БУМАГ ЭМИТЕНТА, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ АКЦИЙ ЭМИТЕНТА.....	160
9.4. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ (ЛИЦАХ), ПРЕДОСТАВИВШЕМ (ПРЕДОСТАВИВШИХ) ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ, А ТАКЖЕ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ПРЕДОСТАВЛЕННОМ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ.....	160
9.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИЯХ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ УЧЕТ ПРАВ НА ЭМИССИОННЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ЭМИТЕНТА.....	160
9.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТАХ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ВОПРОСЫ ИМПОРТА И ЭКСПОРТА КАПИТАЛА, КОТОРЫЕ МОГУТ ПОВЛИЯТЬ НА ВЫПЛАТУ ДИВИДЕНДОВ, ПРОЦЕНТОВ И ДРУГИХ ПЛАТЕЖЕЙ НЕРЕЗИДЕНТАМ.....	160
9.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) И О ВЫПЛАЧЕННЫХ ДИВИДЕНДАХ ПО АКЦИЯМ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ О ДОХОДАХ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА.....	161
9.8. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	161
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	162
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА НА 31 МАРТА 2021 ГОДА	184
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ЭМИТЕНТА.....	188

ВВЕДЕНИЕ

а) основные сведения об эмитенте:

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1».

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: «Mortgage agent TB-1» Limited Liability Company.

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: ООО «ИА ТБ-1».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: «MA TB-1» LLC.

Идентификационный номер налогоплательщика: 9705137995.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица: 1197746620730.

Место нахождения эмитента: Российская Федерация, г. Москва.

Дата государственной регистрации (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц): 18 октября 2019 года.

Цели создания эмитента: Целью создания и деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1» (далее – **Эмитент**) согласно пункту 3.2 его устава является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Основные виды хозяйственной деятельности эмитента:

Эмитент является ипотечным агентом, созданным в качестве юридического лица с ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – **Закон об ипотечных ценных бумагах**) и уставом Эмитента. Основным и исключительным видом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах. Срок деятельности Эмитента ограничен сроком обращения облигаций, выпускаемых Эмитентом в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах и статьей 6 устава Эмитента. Эмитент прекращает свое существование (ликвидируется) по достижении цели деятельности Эмитента, указанной в уставе Эмитента, только при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным Эмитентом облигациям.

Код основного отраслевого направления деятельности эмитента согласно ОКВЭД: 64.99 – Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки;

Иные коды согласно ОКВЭД, присвоенные эмитенту: 66.12.3 – Деятельность эмиссионная.

б) основные сведения о размещаемых Эмитентом ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта:

Настоящий проспект ценных бумаг (далее – **Проспект ценных бумаг**) подготовлен в отношении одного выпуска ценных бумаг.

Вид, категория (тип) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконвертируемые бездокументарные процентные биржевые жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А»

с централизованным учетом прав, размещаемые по открытой подписке (далее – **Облигации**, **Облигации выпуска**, **Облигации класса «А»**), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по биржевым жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (далее – **Облигации класса «Б»**), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента.

серия (для облигаций): нет.

количество размещаемых ценных бумаг: в соответствии с решением о размещении Облигаций от 18 мая 2021 года (решение единственного участника Эмитента № 5 от 18 мая 2021 года) сумма номинальных стоимостей размещаемых Облигаций составляет 5 622 500 000 (Пять миллиардов шестьсот двадцать два миллиона пятьсот тысяч) рублей. Количество размещаемых Облигаций будет указано в документе, содержащем условия размещения Облигаций (далее – **Условия размещения ценных бумаг**), который публикуется Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

номинальная стоимость: 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая.

Индексация номинальной стоимости Облигаций не предусматривается.

Предусмотрен централизованный учет прав на Облигации выпуска.

Централизованный учет прав на Облигации осуществляется Небанковской кредитной организацией акционерным обществом «Национальный расчетный депозитарий» (далее – **НРД**). Учет и удостоверение прав на Облигации, учет и удостоверение передачи Облигаций, включая случаи обременения Облигаций обязательствами, осуществляется в НРД и иных депозитариях, осуществляющих учет прав на Облигации, за исключением НРД (далее – **Депозитарии**).

Информация во введении к настоящему Проспекту ценных бумаг указывается в соответствии с положениями Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (с изменениями и дополнениями) (далее – **Закон о рынке ценных бумаг**) в редакции Федерального закона от 27 декабря 2018 года № 514-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования осуществления эмиссии ценных бумаг» (далее – **Закон 514-ФЗ**).

В связи со вступлением в силу 1 января 2020 года Закона 514-ФЗ Закон о рынке ценных бумаг не требует указания в проспекте ценных бумаг основных условий их размещения в случае размещения облигаций, не конвертируемых в акции.

Размещение Облигаций будет осуществляться на организованных торгах ПАО Московская Биржа по открытой подписке. В данной связи регистрация выпуска Облигаций сопровождается регистрацией Проспекта ценных бумаг.

Учитывая вышеизложенное, иные сведения о порядке размещения, сроках размещения (дате начала, дате окончания размещения), цене размещения (порядке ее определения) размещаемых Эмитентом ценных бумаг, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта, не приводятся во введении к настоящему Проспекту ценных бумаг.

Указанные сведения приводятся в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций класса «А».

Условия обеспечения (для облигаций с обеспечением):

Исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям обеспечено залогом ипотечного покрытия. Залогом ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств Эмитента по выплате владельцам Облигаций их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах) и процентного (купонного) дохода по Облигациям.

Данные сведения более подробно приведены в разделе VIII настоящего Проспекта ценных бумаг.

Условия конвертации (для конвертируемых ценных бумаг):

Облигации не являются конвертируемыми ценными бумагами.

в) основные сведения о размещенных эмитентом ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта (в случае регистрации проспекта ценных бумаг впоследствии (после представления уведомления об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг):

Не применимо.

г) основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг:

Описание сделки или иной операции, в целях которой осуществляется эмиссия ценных бумаг:

Оплата покупной цены за закладные, приобретаемые Эмитентом у Акционерного общества «Тинькофф Банк» (ОГРН 1027739642281) по договору купли-продажи закладных № б/н от 14 мая 2021 года (далее по тексту настоящего Проспекта ценных бумаг – **Договор купли-продажи закладных**). Данная сделка не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.

Направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг:

Средства, привлеченные Эмитентом в результате эмиссии Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», Эмитент направит на оплату обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, составляющими ипотечное покрытие Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», в соответствии с Договором купли-продажи закладных.

д) иная информация:

Сведения об обеспечении исполнения обязательств по Облигациям приведены в пункте 7 решения о выпуске ценных бумаг в отношении Облигаций (далее – **Решение о выпуске ценных бумаг**) и указаны в пункте 8.12 Проспекта ценных бумаг.

Информация, позволяющая составить общее представление об эмитенте и эмиссионных ценных бумагах:

Эмитент является юридическим лицом со специальным статусом - ипотечным агентом, который обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента. В соответствии с пунктом 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом его деятельности является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент не вправе заниматься иной предпринимательской деятельностью.

Эмитент создан в качестве юридического лица 18 октября 2019 года. По состоянию на дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг у Эмитента отсутствуют зарегистрированные ранее выпуски облигаций с ипотечным покрытием и иные эмиссионные ценные бумаги.

Учитывая специальный статус Эмитента, источником его будущих доходов являются поступления денежных средств по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Эмитент не ведет и не планирует осуществления в будущем какой-либо иной деятельности, не связанной с исключительным предметом деятельности Эмитента, описанной выше.

Настоящий Проспект ценных бумаг подготовлен в отношении одного выпуска ценных бумаг - Облигаций класса «А». Одновременно с регистрацией Облигаций класса «А» осуществляется регистрация выпуска Облигаций класса «Б», регистрация которого не сопровождается регистрацией проспекта ценных бумаг.

Информация, позволяющая составить общее представление об основных рисках, связанных с эмитентом и приобретением его эмиссионных ценных бумаг:

Инвестиции в Облигации связаны с определенной степенью риска. Поэтому потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Принимая решение о приобретении Облигаций, инвесторы должны учитывать риск неспособности Эмитента исполнять свои обязательства по Облигациям. Подробное описание данных рисков приводится в пункте 2.5 Проспекта ценных бумаг.

По мнению Эмитента, к основным рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям выпуска, относятся следующие риски:

а) кредитный риск по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия. Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы заемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции и др.).

б) риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ. Уровень цен на недвижимость может зависеть от ряда факторов, в том числе от изменения экономических и политических условий, нормативного регулирования в сфере правил землепользования и застройки, налоговых аспектов, инфляции, уровня процентных ставок, доступности финансирования и альтернативного финансирования. Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным.

Потенциальным приобретателям Облигаций рекомендуется обратить особое внимание на приведенную информацию о рисках, связанных с приобретением Облигаций. Перечень рисков, приведенный в пункте 2.5 Проспекта ценных бумаг, не является исчерпывающим. Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в Облигации исключительно на основании приведенной информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций,

специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств. Иная информация, позволяющая составить общее представление об основных рисках, связанных с Эмитентом и приобретением его эмиссионных ценных бумаг, содержится в разделе II настоящего Проспекта ценных бумаг.

Настоящий Проспект ценных бумаг содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления Эмитента касательно будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности Эмитента, в том числе его планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Эмитента, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг Эмитента связано с рисками, описанными в настоящем Проспекте ценных бумаг.

I. СВЕДЕНИЯ О БАНКОВСКИХ СЧЕТАХ, ОБ АУДИТОРЕ (АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ), ОЦЕНЩИКЕ И О ФИНАНСОВОМ КОНСУЛЬТАНТЕ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

1.1. Сведения о банковских счетах эмитента

1.1.1 Полное фирменное наименование кредитной организации: Акционерное общество «Тинькофф Банк».

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: АО «Тинькофф Банк».

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 123060, г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, дом 10, корпус 1.

ИНН кредитной организации: 7710140679.

Номер счета: 40702810800000000468.

Тип счета: расчетный счет.

БИК кредитной организации: 044525974.

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810145250000974 в ГУ Банка России по ЦФО.

1.1.2 Полное фирменное наименование кредитной организации: Акционерное общество «Райффайзенбанк».

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: АО «Райффайзенбанк».

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 129090, Москва, ул. Троицкая, дом 17, стр. 1.

ИНН кредитной организации: 7744000302.

Номер счета: 40701810700000000656.

Тип счета: расчетный счет.

БИК кредитной организации: 044525700.

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО.

1.1.3 Полное фирменное наименование кредитной организации: Акционерное общество «Райффайзенбанк».

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: АО «Райффайзенбанк».

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 129090, Москва, ул. Троицкая, дом 17, стр. 1.

ИНН кредитной организации: 7744000302.

Номер счета: 40701810000000000657.

Тип счета: расчетный счет.

БИК кредитной организации: 044525700.

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО.

1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента.

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	ООО «Интерком-Аудит»
<i>ИНН</i>	7729744770
<i>ОГРН</i>	1137746561787
<i>Место нахождения:</i>	125124, город Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2, корпус 13, этаж 7, помещение XV, комната 6
<i>Номер телефона:</i>	+ 7 (495) 937-34-51
<i>Номер факса:</i>	+ 7 (495) 937-34-51
<i>Адрес электронной почты</i>	info@intercom-audit.ru
<i>Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудиторская организация эмитента</i>	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», Российская Федерация, 119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, дом 21, корпус 4

Отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности эмитента:

Аудиторской организацией проводилась проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за первый отчетный год – период с 18 октября 2019 года по 31 декабря 2020 года.

Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность):

Независимая проверка проводилась аудиторской организацией в отношении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 года.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента):

наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента – указанные доли отсутствуют;

предоставление эмитентом заемных средств аудиторю (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) – заемные средства не предоставлялись;

наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственные связи – указанные тесные деловые взаимоотношения и родственные связи отсутствуют;

сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации - указанные должностные лица отсутствуют.

Информация о мерах, предпринятых эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов:

Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудиторской организацией для снижения зависимости друг от друга, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудиторской организации на предмет ее независимости от Эмитента. Аудиторская организация является полностью независимой от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», а размер вознаграждения аудиторской организации не ставился в зависимость от результатов проведенных проверок.

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента:

Выбор аудиторской организации осуществлялся по следующим критериям:

- спектр предлагаемых услуг;
- наличие деловой репутации;
- опыт проведения аудиторских проверок;
- ценовая политика.

На основании сравнительного анализа предлагаемых услуг в соответствии с решением единственного участника Эмитента Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» утверждено в качестве аудиторской организации Эмитента для проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за первый отчетный год – период с 18 октября 2019 года по 31 декабря 2020 года (решение единственного участника № 2 от 15 марта 2021 года).

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия:

Решение единственного участника Эмитента об утверждении аудиторской организации Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» было принято без использования процедуры тендера.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием участников, в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Процедура выдвижения кандидатуры аудиторской организации не предусмотрена уставом Эмитента (согласно уставу Эмитента, совет директоров в Эмитенте не создается), решение о назначении аудиторской проверки, об утверждении аудиторской организации и определение размера оплаты услуг аудиторской организации принимается общим собранием участников Эмитента.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий:

Работы по специальным аудиторским заданиям аудиторской организацией не проводились.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации):

Размер вознаграждения аудиторской организации определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и аудиторской организацией договором, исходя из финансового предложения аудиторской организации, на основании решения общего собрания участников Эмитента, устанавливающего предельный размер вознаграждения аудиторской организации.

Фактический размер вознаграждения аудитора, выплаченного аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента:

Вознаграждение аудиторской организации за осуществление проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31 декабря 2020 года, выплачено в размере 120 000 (Сто двадцати тысяч) рублей, включая НДС 20%, в текущем отчетном году.

Информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги:

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные Эмитенту аудиторские услуги отсутствуют.

1.3. Сведения об оценщике эмитента

Оценщик для целей определения рыночной стоимости:

- размещаемых ценных бумаг;
- имущества, которым могут оплачиваться размещаемые ценные бумаги;
- имущества, являющегося предметом залога по облигациям Эмитента с залоговым обеспечением;
- имущества, являющегося предметом крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, при условии, что с даты проведения оценки прошло не более 12 месяцев;

а также оказания иных услуг по оценке, связанных с осуществлением эмиссии ценных бумаг, информация о которых указывается в Проспекте ценных бумаг, Эмитентом не привлекался.

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.

1.4. Сведения о консультантах эмитента

Финансовый консультант на рынке ценных бумаг, а также иные лица, оказывающие Эмитенту консультационные услуги, связанные с осуществлением эмиссии ценных бумаг, и подписавшие Проспект ценных бумаг, отсутствуют.

1.5. Сведения об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг.

Сведения о лице, предоставившем обеспечение по Облигациям:

Исполнение обязательств по Облигациям обеспечено залогом ипотечного покрытия, принадлежащего Эмитенту. Залогодателем является Эмитент - подробная информация об Эмитенте приводится в разделе III Проспекта ценных бумаг.

Иные лица, подписавшие проспект ценных бумаг:

Сведения о единоличном исполнительном органе Эмитента, подписавшем данный Проспект ценных бумаг:

В соответствии со статьей 8 Закона об ипотечных ценных бумагах, полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы коммерческой организации. Управляющая организация действует на основании решения единственного учредителя Эмитента (Решение единственного учредителя № 1 от 13 сентября 2019 года) и в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета б/н от 18 октября 2019 года.

Полное фирменное наименование: АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью).

Сокращенное фирменное наименование: АКРА РМ (ООО).

Место нахождения: Российская Федерация, 115035, город Москва, набережная Садовническая, дом 75, офис Э 4 П XV К 61, 62.

ИНН: 9705115279.

ОГРН: 1187746164407.

Номер телефона: +7 495 287-70-55.

Номер факса: отсутствует.

Адрес страницы в сети Интернет, используемой данным юридическим лицом для раскрытия информации: АКРА РМ (ООО) не имеет обязанности по раскрытию информации в соответствии с законодательством РФ.

АКРА РМ (ООО) не является профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Представителем Управляющей организации, подписавшим данный Проспект ценных бумаг, является:

Королев Андрей Юрьевич, 1984 года рождения, в должности Генерального директора по основному месту работы в АКРА РМ (ООО). Информация о других должностях, занимаемых Королевым Андреем Юрьевичем, приводится в пункте 5.2 Проспекта ценных бумаг.

Иные лица, подписавшие настоящий Проспект ценных бумаг, отсутствуют.

II. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЭМИТЕНТА

2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента, за пять последних завершённых отчетных лет, либо за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также за последний завершённый отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и пунктом 36 Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», в случае, если государственная регистрация экономического субъекта, за исключением кредитной организации, произведена после 30 сентября, первым отчетным годом является период с даты государственной регистрации по 31 декабря календарного года, следующего за годом его государственной регистрации, включительно.

Эмитент зарегистрирован в качестве юридического лица 18 октября 2019 года, соответственно, первым отчетным годом для Эмитента является период с 18 октября 2019 года по 31 декабря 2020 года. В связи с этим информация за пять последних завершённых отчетных лет не приводится.

Показатели, характеризующие финансовое состояние Эмитента, по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 марта 2021 года.

Наименование показателя	31 декабря 2020 года	31 марта 2021 года
Производительность труда, руб./чел.	-	-
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	-1,48	-1,31
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	3,07	4,56
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	-	-
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

Для расчета приведенных показателей использовалась методика, рекомендованная «Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», утвержденным Банком России 30 декабря 2014 года № 454-П (далее – **Положение о раскрытии информации**).

Эмитент не составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) или иными, отличными от МСФО, международно-признанными правилами, а также не составляет консолидированную финансовую отчетность.

Расчет показателя «Производительность труда» не осуществляется в связи с тем, что Эмитент, как специализированная коммерческая организация, не имеет штата сотрудников (в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах).

Показатель «Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)» не рассчитывается, поскольку деятельность Эмитента не предполагает наличие выручки и прибыли до налогообложения, в связи с тем, что уставная деятельность не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

За указанные периоды Эмитент не имеет просроченной задолженности.

Анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

Производительность труда, руб./чел.:

Показатель «Производительность труда» не может быть рассчитан в силу правил математических расчетов, т.к. знаменатель формулы расчета равен нулю в связи с тем, что Эмитент как специализированная коммерческая организация не имеет штата сотрудников (в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах).

Отношение размера задолженности к собственному капиталу, отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала:

В соответствии с пунктом 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах. Эмитент на дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг не приобрел права собственности на залоговые, а также не размещал облигации с ипотечным покрытием.

В связи с наличием долгосрочных обязательств и отрицательной величиной капитала и резервов по состоянию на 31 декабря 2020 года, показатель «Отношение размера задолженности к собственному капиталу» по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет -1,48, а показатель «Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала» по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет 3,07.

В связи с увеличением долгосрочных обязательств по состоянию на 31 марта 2021 года, показатель «Отношение размера задолженности к собственному капиталу» увеличился на 11,49% и составил -1,31, а показатель «Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала» увеличился на 48,53% и составил 4,56.

Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью):

Показатель «Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)» не может быть рассчитан в силу правил математических расчетов, т.к. знаменатель формулы расчета равен нулю, поскольку:

- выручка равна нулю (деятельность Эмитента не предполагает наличие выручки и прибыли до налогообложения);
- себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг равна нулю (уставная деятельность Эмитента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности);
- коммерческие расходы равны нулю (уставная деятельность не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, иные расходы также не осуществлялись);
- управленческие расходы равны нулю;
- амортизационные отчисления отсутствуют.

Помимо этого, деятельность Эмитента не предполагает наличие выручки и прибыли до налогообложения, в связи с тем, что уставная деятельность не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

Уровень просроченной задолженности:

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 марта 2021 года Эмитент не имеет просроченной задолженности.

2.2. Рыночная капитализация эмитента

В связи с тем, что Эмитент создан в форме общества с ограниченной ответственностью, информация о рыночной капитализации Эмитента отсутствует.

2.3. Обязательства эмитента

2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

Общая сумма заемных средств эмитента с отдельным указанием общей суммы просроченной задолженности по заемным средствам за пять последних завершённых отчетных лет либо за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчетный год, завершившийся 31 декабря 2020 года.

	31 декабря 2020 года
Общая сумма заемных средств Эмитента, тыс. руб.	7 488
Общая сумма просроченной задолженности Эмитента по заемным средствам, тыс. руб.	0

Структура заемных средств Эмитента в соответствии с бухгалтерской (финансовой) отчетностью Эмитента на 31 декабря 2020 года и 31 марта 2021 года:

Наименование показателя	Значение показателя, тыс. руб.	
	31 декабря 2020 года	31 марта 2021 года
Долгосрочные заемные средства	7 488	7 916
в том числе:		
кредиты	7 488	7 916
займы, за исключением облигационных	0	0
облигационные займы	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
в том числе:		
кредиты	0	0
займы, за исключением облигационных	0	0
облигационные займы	0	0

Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	0	0
в том числе:		
по кредитам	0	0
по займам, за исключением облигационных	0	0
по облигационным займам	0	0

Общая сумма кредиторской задолженности эмитента с отдельным указанием общей суммы просроченной кредиторской задолженности за пять последних завершённых отчётных лет либо за каждый завершённый отчётный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчётный год, завершившийся 31 декабря 2020 года.

	31 декабря 2020 года
Общая сумма кредиторской задолженности Эмитента, тыс. руб.	0
Общая сумма просроченной кредиторской задолженности Эмитента, тыс. руб.	0

Структура кредиторской задолженности Эмитента по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 марта 2021 года:

Наименование показателя	Значение показателя, тыс. руб.	
	31 декабря 2020 года	31 марта 2021 года
Общий размер кредиторской задолженности	0	195
из нее просроченная	0	0
в том числе:		
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	0	0
из нее просроченная	0	0
перед поставщиками и подрядчиками	0	195
из нее просроченная	0	0
перед персоналом организации	0	0
из нее просроченная	0	0
прочая	0	0
из нее просроченная	0	0

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств, в составе кредиторской задолженности эмитента за последний завершённый отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

В соответствии с финансовой (бухгалтерской) отчетностью Эмитента на 31 марта 2021 года у Эмитента имеется следующий кредитор, на долю которого приходится не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

1. Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Тинькофф Банк».

Сокращенное фирменное наименование: АО «Тинькофф Банк».

Место нахождения: Российская Федерация, 123060, г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, дом 10, корпус 1.

ИНН: 7710140679.

ОГРН: 1027739642281.

Сумма кредиторской задолженности: 7 916 тыс. руб.

Размеры условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
Просроченная задолженность отсутствует.

АО «Тинькофф Банк» не является аффилированным лицом Эмитента.

В соответствии с финансовой (бухгалтерской) отчетностью Эмитента на 31 марта 2021 года у Эмитента имеются следующие кредиторы, на долю каждого из которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности.

1. Полное фирменное наименование: АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью).

Сокращенное фирменное наименование: АКРА РМ (ООО).

Место нахождения: Российская Федерация, 115035, город Москва, набережная Садовническая, дом 75, офис Э 4 П XV К 61, 62.

ИНН: 9705115279.

ОГРН: 1187746164407.

Сумма кредиторской задолженности: 75 тыс. руб.

Размеры условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
Просроченная задолженность отсутствует.

АКРА РМ (ООО) является аффилированным лицом Эмитента в силу того, что АКРА РМ (ООО) исполняет функции единоличного исполнительного органа Эмитента и осуществляет ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета б/н от 18 октября 2019 года. В связи с этим Эмитент дополнительно сообщает следующую информацию:

- доля участия Эмитента в уставном капитале АКРА РМ (ООО) – Эмитент не имеет доли участия в уставном капитале АКРА РМ (ООО);

- доля участия АКРА РМ (ООО) в уставном капитале Эмитента – АКРА РМ (ООО) не имеет доли участия в уставном капитале Эмитента. АКРА РМ (ООО) выполняет функции единоличного исполнительного органа Эмитента и осуществляет ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента;
- для аффилированного лица, являющегося физическим лицом – АКРА РМ (ООО) не является физическим лицом.

2. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Интерком-Аудит».

Место нахождения: Российская Федерация, 125124, город Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2, корпус 13, этаж 7, помещение XV, комната 6.

ИНН: 7729744770.

ОГРН: 1137746561787.

Сумма кредиторской задолженности: 120 тыс. руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
Просроченная задолженность отсутствует.

ООО «Интерком-Аудит» не является аффилированным лицом Эмитента.

2.3.2. Кредитная история эмитента

Информация об исполнении эмитентом обязательств по действовавшим в течение пяти последних завершённых отчётных лет, либо с даты государственной регистрации эмитента, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, и в течение последнего завершённого отчётного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг кредитным договорам и (или) договорам займа, в том числе, заключённым путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершённого отчётного периода (квартала, года), предшествовавшего заключению соответствующего договора, в отношении которого истек установленный срок предоставления бухгалтерской (финансовой) отчётности, а также иным кредитным договорам и (или) договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчётный год, завершившийся 31 декабря 2020 года, и за отчётный период, завершившийся 31 марта 2021 года.

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций до даты утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг.

С даты государственной регистрации Эмитента и до даты утверждения Проспекта ценных бумаг Эмитент заключил следующий кредитный договор, который Эмитент считает для себя существенным:

Вид и идентификационные признаки обязательства

Договор об открытии кредитной линии (субординированной линии) б/н от 27 декабря 2019 года

Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Акционерное общество «Тинькофф Банк» Российская Федерация, 123060, г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, дом 10, корпус 1
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб.	0 (Ноль) рублей
Сумма основного долга на дату окончания последнего завершеного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, руб.	7 500 000 (Семь миллионов пятьсот тысяч) рублей
Срок кредита (займа), лет	14 лет
Средний размер процентов по кредиту (займу), % годовых	7,2 %
Количество процентных (купонных) периодов	Отсутствуют
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия - общее число указанных просрочек и их размер в днях	Отсутствуют
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	28 марта 2034 года
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	-
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Лимит выдачи по кредитной линии составляет 8 300 000 (Восемь миллионов триста тысяч) рублей. На дату утверждения Проспекта ценных бумаг сумма основного долга Эмитента по обязательству составляет 7 600 000 (Семь миллионов шестьсот тысяч) рублей.

2.3.3. Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения

Информация об общем размере предоставленного эмитентом обеспечения (размере (сумме) неисполненных обязательств, в отношении которых эмитентом предоставлено обеспечение, в случае, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме) с отдельным указанием размера обеспечения, которое предоставлено эмитентом по обязательствам третьих лиц:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, информация за 5 (Пять) последних завершённых отчетных лет не приводится.

По состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 марта 2021 года и на дату утверждения Проспекта ценных бумаг такие обязательства отсутствуют.

Информация о каждом случае предоставления обеспечения, размер которого составляет пять или более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода (квартала, года), предшествующего предоставлению обеспечения:

По состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 марта 2021 года и на дату утверждения Проспекта ценных бумаг такие обязательства отсутствуют.

2.3.4. Прочие обязательства эмитента

Соглашения эмитента, включая срочные сделки, не отраженные в его бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходах:

Соглашений, включая срочные сделки, не отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента на 31 декабря 2020 года и 31 марта 2021 года, не имеется.

2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг.

Описание сделки или иной операции, в целях которой осуществляется эмиссия ценных бумаг:

Оплата покупной цены за закладные, приобретаемые Эмитентом у Акционерного общества «Тинькофф Банк» (ОГРН 1027739642281) в соответствии с Договором купли-продажи закладных. Данная сделка не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.

Цели, на которые предполагается использовать средства, полученные от размещения ценных бумаг:

Средства, привлеченные Эмитентом в результате эмиссии Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», Эмитент направит на оплату обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, составляющими ипотечное покрытие Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», в соответствии с Договором купли-продажи закладных.

Предполагаемая цена (стоимость) сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции:

В соответствии с Договором купли-продажи закладных покупная цена каждой закладной устанавливается равной:

- (а) остатку суммы основного долга по ипотечному кредиту на дату перехода прав на закладную; и
- (б) процентам, начисленным по ипотечному кредиту, но еще не оплаченным заемщиком (при продаже Акционерным обществом «Тинькофф Банк», включая проценты, начисленные за дату перехода прав на закладную (включительно)),

но не включающую денежные требования по уплате комиссий, штрафов, пеней и иных платежей, подлежащих уплате заемщиком в соответствии с условиями кредитного договора.

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, которые составляют ипотечное покрытие Облигаций, не перешли в собственность

Эмитента. Предполагаемый срок передачи имущества, составляющего ипотечное покрытие, в собственность Эмитента в соответствии с Договором купли-продажи закладных – не позднее даты начала размещения Облигаций.

Окупаемость производимых затрат на основе прогнозируемых финансовых потоков на весь период обращения ценных бумаг:

Показатели	2021	2022	2023	2024
Итого поступления, включая облигационные займы, млн. руб.	8 212,27	2 538,07	2 081,26	743,81
Итого расходы, включая выплату процентного (купонного) дохода и сумм погашения (досрочного погашения) облигаций, млн. руб.	7 922,07	2 224,99	1 884,44	825,7
Средства, остающиеся в распоряжении ипотечного агента, млн. руб.	290,20	603,28	800,1	718,21
Отношение средств, остающихся в распоряжении ипотечного агента, к общей сумме поступлений	0,04	0,24	0,38	0,97
Окупаемость затрат (отношение суммы поступлений к сумме затрат)	1,04	1,14	1,1	0,9

Исходные данные и основные предположения для расчета приведенных показателей:

- принят прогноз скорости досрочного погашения (CPR) закладных, входящих в состав ипотечного покрытия, в размере 25 (Двадцати пяти) процентов в год;
- принят прогноз уровня дефолтов (CDR) по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, в размере 2 (Двух) процентов в год;
- процентная ставка по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия, фиксированная, и ее средневзвешенное по остатку основного долга значение составляет 14,2 (Четырнадцать целых и две десятых) процентов годовых;
- Эмитент за счет заемных средств формирует до даты начала размещения Облигаций следующие резервы:
 - неамортизируемый резерв на непредвиденные расходы в размере 500 000 (Пятисот тысяч) рублей;
 - амортизируемый резерв специального назначения в размере, указанном в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 8.19 Проспекта ценных бумаг, который подлежит амортизации в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг и пунктом 8.19 Проспекта ценных бумаг;
- средства, остающиеся в распоряжении Эмитента - ипотечного агента, включают в себя остаток на начало каждого года;

- полное досрочное погашение Облигаций по усмотрению Эмитента производится в наиболее раннюю из следующих дат, а также в любую Дату выплаты, следующую за наиболее ранней из следующих дат:

- (а) Дата выплаты, относящаяся к 14 (Четырнадцатому) Расчетному периоду;
- (б) Дата выплаты, следующая за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций на дату окончания размещения Облигаций,

а также в любую дату, начиная с даты, в которую было реализовано имущество, составляющее ипотечное покрытие, после обращения на него взыскания;

- поступления включают в себя привлечение займов для оплаты расходов Эмитента, формирования резервов до размещения Облигаций и частичной оплаты покупной цены по Договору купли-продажи закладных, средства от размещения Облигаций, поступления в счет исполнения обязательств по требованиям, удостоверенным закладными и входящим в состав ипотечного покрытия (поступления в виде погашения основного долга и процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия, страховые выплаты по договорам страхования);

- расходы включают в себя затраты по организации выпусков Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», в т.ч. погашение кредитов, привлеченных Эмитентом для оплаты расходов Эмитента, формирования резервов до размещения Облигаций и частичной оплаты покупной цены по Договору купли-продажи закладных, и процентов по ним, выплату покупной цены по Договору купли-продажи закладных, выплату процентного (купонного) дохода и погашение номинальной стоимости Облигаций, операционные расходы, в том числе на оплату услуг и возмещение расходов управляющей организации, вознаграждение и возмещение расходов Сервисного агента, Расчетного агента, НРД и Специализированного депозитария (как таковые определены в настоящем Проспекте ценных бумаг), оплата услуг, связанных с организацией торгов Облигациями, расходы по присвоению и поддержанию рейтинга, а также иные расходы, указанные в пункте 8.19 Проспекта ценных бумаг и пункте 7 Решения о выпуске ценных бумаг.

Как видно из расчета приведенных показателей на 2021 – 2024 гг. при принятии вышеперечисленных допущений, а также с учетом принятой Эмитентом скорости досрочного погашения (CPR) закладных, входящих в состав ипотечного покрытия, доходы по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций, удостоверенным закладными, позволят Эмитенту регулярно выплачивать процентный (купонный) доход по Облигациям, осуществлять затраты по обслуживанию данных требований, удостоверенных закладными, и производить иные необходимые операционные расходы, связанные с деятельностью Эмитента, не допуская кассовых разрывов, сохраняя в указанный период финансовую устойчивость вплоть до полного погашения Облигаций.

Информация о согласовании объема и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг, с уполномоченным органом государственной власти с указанием такого органа, даты и номера соответствующего решения (в случае осуществления заимствования государственным или муниципальным унитарным предприятием).

Эмитент не является государственным или муниципальным унитарным предприятием.

2.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением размещаемых ценных бумаг, в отношении которых подготовлен настоящий Проспект ценных бумаг, в частности:

- **отраслевые риски;**
- **страновые и региональные риски;**
- **финансовые риски;**
- **правовые риски;**
- **риск потери деловой репутации (репутационный риск);**
- **стратегический риск;**
- **риски, связанные с деятельностью эмитента.**

Эмитент не является кредитной организацией.

Инвестиции в Облигации связаны с определенной степенью риска. В связи с этим потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Каждый из этих факторов может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение Эмитента.

Политика эмитента в области управления рисками:

Эмитент придерживается консервативной политики в области управления рисками. Эмитент в своей деятельности использует политику, направленную на минимизацию любых рисков, возникающих при осуществлении своей деятельности путем, прежде всего, соблюдения положений действующего законодательства.

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.

Потенциальным приобретателям Облигаций рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением Облигаций. Риски, описанные в настоящем пункте, тем не менее, не могут отразить все существенные аспекты, связанные с приобретением Облигаций, и перечень рисков, приведенный в настоящем Проспекте ценных бумаг, не является исчерпывающим.

Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в Облигации исключительно на основании приведенной в данном пункте информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств.

2.5.1. Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам, наиболее значимые, по мнению эмитента,

возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия Эмитента в этом случае:

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, 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. Согласно пункту 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговыми, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

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 залоговым, входящим в состав ипотечного покрытия:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залоговыми, входящими в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств (дефолт) по залоговым может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы заемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции и др.). Текущие данные по просрочкам платежей по залоговым, входящим в состав ипотечного покрытия, указаны в пункте 8.12.3.5 настоящего Проспекта ценных бумаг.

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат) после финансового кризиса 1998 года происходил стабильный рост реальных доходов населения вплоть до 2007 года. Реальные денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в процентах к предыдущему году составляли 84% в 1998 г., 111% в 2002 году и 102,4% в 2008 году.

С начала IV квартала 2008 года рост реальных доходов населения замедлился, а в январе-феврале 2009 года снизился на 7,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основной причиной снижения доходов населения явился мировой финансовый кризис, что отразилось в снижении уровня заработных плат населения и массовых сокращениях рабочих мест.

Тем не менее, по оценке Росстата по итогам 2009 года рост реальных располагаемых денежных доходов по сравнению с 2008 годом составил 1,9%. 2010 год характеризовался восстановительной динамикой доходов населения и постепенным повышением уровня жизни. По данным Росстата реальные располагаемые денежные доходы в 2010 году увеличились на 4,2%. Уровень безработицы в ноябре 2010 года составил 6,7%, что ниже на 2,5 п.п. по сравнению с январем 2010 года и на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2009 года. При этом реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в ноябре 2010 года, по сравнению с соответствующим периодом 2009 года, увеличились на 2,6 п.п.

2011 год также характеризовался восстановительной динамикой доходов населения и постепенным повышением уровня жизни. Уровень безработицы в 2011 году составил 6,6%, что ниже на 0,9%

уровня 2010 года. По состоянию на июнь 2012 года безработица составила 5,4%, что является самым низким месячным показателем с 2008 года. Тем не менее, следует отметить, что несмотря на номинальный рост в 2011 году, реальные располагаемые доходы продемонстрировали самые низкие темпы годового роста с 2000 года - всего 0,8%. Для сравнения в 2010 году – 5,1%, и даже в 2009 – 3,1%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2011 году составила 23 693 рублей и, по сравнению с 2010 годом, выросла на 13,0%. В феврале 2012 года этот показатель несколько вырос и составил 24 220 рублей, в 2013 году – 27 537 рублей.

В 2014 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 32 600 рублей, что на 9,2% выше по сравнению с показателем 2013 года. Реальные располагаемые доходы населения снизились на 1,0% по сравнению с 2013 годом. Уровень безработицы в 2014 году сократился на 0,3% и составил 5,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2015 году продолжила расти и составила 34 030 рублей, продемонстрировав роста на 4,7% по сравнению с уровнем 2014 года. Вместе с тем, по итогам 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года реальная среднемесячная начисленная заработная плата снизилась на 9%, а реальные располагаемые денежные доходы по сравнению с аналогичным периодом снизились на 2,4%. В 2015 году по сравнению с аналогичным периодом 2014 года отмечен рост уровня безработицы на 0,4% до 5,6%.

В 2016 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата увеличилась на 7,9% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года и составила 36 709 рублей, однако, в реальном выражении за тот же период среднемесячная начисленная заработная плата выросла незначительно - на 0,8%. Уровень безработицы в 2016 году составил 5,5%. В 2016 году реальные располагаемые денежные доходы также снизились на 4,5% по сравнению с 2015 годом.

По сравнению с 2016 годом, в 2017 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,7%, а в реальном - на 2,9%. Тем не менее, реальные располагаемые денежные доходы продолжили снижаться, и в 2017 году снизились на 0,5% по сравнению с 2016 годом. Уровень безработицы в 2017 году снизился на 0,3% и составил 5,2%.

В 2018 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 11,6%, а в реальном увеличилась на 8,5%. Однако высокие темпы роста реальной заработной платы в 2018 году существенно не отразились на росте реальных доходов населения, которые увеличились на 0,1% по сравнению с 2017 годом. Уровень безработицы в 2018 году снизился на 0,4% и составил 4,8%.

В 2019 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 9,5% и составила 47 867 рублей, а в реальном на 4,8%. При этом, реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 1,0% по сравнению с 2018 годом. Уровень безработицы в 2019 году снизился на 0,2% и составил 4,6%.

По предварительным данным Росстата в 2020 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,7% по сравнению с 2019 годом и составила 51 083 рубля, а в реальном увеличилась на 2,5%. При этом уровень безработицы в 2020 году увеличился на 1,2% по сравнению с 2019 годом и составил 5,8%. Рост уровня безработицы в 2020 году связан с пандемией коронавирусной инфекции (COVID-19) и последующим снижением спроса на рабочую силу. По данным Росстата реальные располагаемые денежные доходы населения в 2020 году снизились на 3,5% по сравнению с 2019 годом.

Снижение реальных доходов населения может оказать влияние на платежеспособность заемщиков, а именно, на способности выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам). Аналогично, увеличение задолженности заемщиков по иным неипотечным кредитам (займам) может оказать влияние на их платежеспособность. В краткосрочной перспективе Эмитент оценивает этот риск резкого снижения реальных доходов населения как существенный. Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19), экономический спад и рост инфляции вследствие удешевления рубля увеличивают вероятность снижения реальных доходов населения и роста уровня безработицы.

В случае реализации кредитного риска по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, объем денежных поступлений по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия Облигаций, может уменьшиться, что в свою очередь может негативно повлиять на исполнение Эмитентом своих обязательств по Облигациям.

Риск такого неисполнения заемщиками своих обязательств снижается за счет кредитной поддержки облигаций младшего выпуска (Облигаций класса «Б»).

В целях минимизации кредитного риска Эмитент включил в ипотечное покрытие закладные, соответствующие условиям выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), а также дополнительным требованиям в отношении:

- платежеспособности заемщиков;
- надлежащего оформления сделки по предоставлению кредита (займа), удостоверенного закладной, и сделок по передаче прав по закладной;
- качества и ликвидности предмета ипотеки.

Кроме того, кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество закладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом «кредит/зalog», т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки. По состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, к оценочной стоимости предмета ипотеки составляет порядка 37,14%.

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

Уровень цен на недвижимость может зависеть от ряда факторов, в том числе от изменения экономических и политических условий, нормативного регулирования в сфере правил землепользования и застройки, налоговых аспектов, инфляции, уровня процентных ставок, доступности финансирования и альтернативного финансирования.

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным.

По данным Росстата, последним периодом, когда цены на жилье на первичном и вторичном рынке росли в реальном выражении, является третий квартал 2008 года. Восстановление спроса на рынке жилья в 2011 году, поддержанное увеличением доступности ипотечного кредитования и возвращением инвестиционного интереса, стимулировало номинальный рост цен, который, в свою очередь, был ниже темпов роста среднегодовой инфляции. К концу третьего квартала 2012 года цены на жилье по сравнению с концом четвертого квартала 2011 года выросли на 9,1%, как на первичном,

так и на вторичном рынке, в то время как инфляция составила 6,6%. За аналогичный период 2013 года рост цен на жилье практически соответствовал инфляции и не привел к снижению доступности жилья – значения индекса доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не поменялись с начала 2010 года.

Отметим, что строительная отрасль является одной из наиболее пострадавших от кризиса 2008-2009 гг. Несмотря на некоторое оживление рынка в 2010 году, строительный сектор стагнировал. Объем ввода жилых домов в 2010 году незначительно сократился (58,1 млн. кв.м против 59,8 млн. кв.м в 2009 году). Хотя это снижение произошло за счет сокращения объемов индивидуального жилищного строительства (25,4 млн. кв. м в 2010 году против 28,5 млн. кв. м - в 2009-м), объем индустриального строительства оказался лишь на 4,5% выше уровня кризисного 2009 года, когда большинство объектов было заморожено, и составил 32,8 млн. кв. м. При этом показатель динамики объема работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», в 2010 году был на 0,6% ниже уровня 2009 года. В первом квартале 2011 года в строительном секторе во многом наблюдалось продолжение тенденций 2010 года. Было введено лишь 9,5 млн. кв. метров жилья, что на 8,9% ниже уровня аналогичного периода 2010 года.

Позитивной тенденцией 2011 года является оживление в строительном секторе, прошедшем наиболее длительный период посткризисной стагнации по сравнению с другими отраслями экономики. По данным Росстата, в 2011 году введено в эксплуатацию 788,2 тыс. жилых единиц общей площадью 62,3 млн. кв. м., что составило 109,9% и 106,6% соответственно к данному периоду предыдущего года (в 2010 году было введено 58,4 млн. кв. метров жилья, что, в свою очередь, составило 97,6% к 2009 году). В том числе индивидуальными застройщиками введено 201,2 тыс. жилых домов общей площадью 26,7 млн. кв. метров, что составило 104,6% к 2010 году. Локомотивом восстановления строительства в 2011 году стало именно индустриальное, а не индивидуальное жилищное строительство, поскольку темпы его роста как в количественном, так и в объемном выражении были в два раза выше. В 2012 году строительство продолжило расти, за январь-февраль 2012 года рост составил 6 млн. кв. метров, что на 13% выше уровня предыдущего года. По итогам 2013 года рост в секторе индустриального жилищного строительства составил 6,7%, в секторе индивидуального жилищного строительства – 8,1%.

В 2014 году рост ввода жилья составил 13,7 млн. кв. метров и составил 84,2 млн. кв. метров, что на 19,4% выше, чем показатель 2013 года. При этом рост в секторе индустриального жилищного строительства составил 21,1%, а в секторе индивидуального жилищного строительства – 17,3%.

Темпы роста ввода жилья в 2015 году замедлились в связи с нестабильностью на финансовых рынках. Так, в 2015 году было введено 85,3 млн. кв. метров жилья, что на 1,3% выше, чем в 2014 году. Вместе с тем, в 2015 году сектор индустриального жилищного строительства продемонстрировал рост в 4%, а сектор индивидуального жилищного строительства снизился на 2,8%. В 2016 году объем ввода жилья снизился на 6,0% и составил 80,2 млн. кв. метров. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 4,2%, а сектор индивидуального жилищного строительства снизился на 9,7%. В 2017 году было введено в эксплуатацию 1 139 тыс. квартир общей площадью 79,2 млн. кв. метров, что на 1,2% ниже аналогичного показателя в 2016 году. В 2017 году индивидуальными застройщиками введено 244 тыс. жилых домов общей площадью 33 млн. кв. метров, что составило 103,8% к 2016 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 4,2%.

В 2018 году было введено в эксплуатацию 1 076 тыс. квартир общей площадью 75,7 млн. кв. метров, что на 4,4% ниже аналогичного показателя в 2017 году. В 2018 году индивидуальными

застройщиками введено 233 тыс. жилых домов общей площадью 32,4 млн. кв. метров, что составило 98,2% к 2017 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 5,5%.

В 2019 году было введено в эксплуатацию 1 120 тыс. квартир общей площадью 82,0 млн. кв. метров, что составило 108,3% к соответствующему периоду предыдущего года. В 2019 году индивидуальными застройщиками введено 277 тыс. жилых домов общей площадью 38,5 млн. кв. метров (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 118,8% к 2018 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 0,9%.

По данным Росстата в 2020 году было введено в эксплуатацию 1 122 тыс. квартир общей площадью 82,2 млн кв. метров. По сравнению с 2019 годом объемы ввода в эксплуатацию жилья увеличились на 0,2%. В 2020 году индивидуальными застройщиками введено 299 тыс. жилых домов общей площадью 39,8 млн. кв. метров (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 103,4% к 2019 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 2,1%.

В условиях ограниченного спроса в 2015 году снизились цены на рынке жилья: по итогам года средние цены на первичном рынке составили 51,5 тыс. рублей за 1 кв. м, а на вторичном - 56,3 тыс. рублей за 1 кв. м (снижение на 0,4% и 3,1% к аналогичному периоду 2014 года, соответственно). В 2016 году цены на жилье на первичном рынке возобновили рост (средняя цена за 1 кв. м. составила 53,3 тыс. рублей, роста 3,4% по сравнению с концом 2015 года), а на вторичном рынке - продолжили снижаться (средняя цена за 1 кв. м. составила 54,0 тыс. рублей, снижение на 4,1% по сравнению с концом 2015 года). По данным Росстата, в 2017 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился, и по итогам 2017 года средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 6,7% по сравнению с 2016 годом, достигнув 56,9 тыс. рублей, на вторичном - снизилась на 3,0% по сравнению с уровнем 2016 года, составив 52,4 тыс. рублей.

В 2018 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился и по итогам 2018 года средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 8,7% по сравнению с 2017 годом, достигнув 61,8 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 4,9% по сравнению с уровнем 2017 года, составив 54,9 тыс. рублей.

В 2019 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился и по итогам 2019 года средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 3,6% по сравнению с 2018 годом, достигнув 64,1 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 6,6% по сравнению с уровнем 2018 года, составив 58,5 тыс. рублей.

По итогам 2020 года цены на жилье на первичном рынке продолжили рост и средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке за год увеличилась на 23,3% по сравнению с уровнем 2019 года, достигнув 79 тыс. рублей, на вторичном рынке увеличилась на 14% по сравнению с уровнем 2019 года, составив 66,7 тыс. рублей. Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19) в условиях ограниченного спроса может негативно повлиять на динамику цен на жилье.

Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами закладных, обеспечивается за счет низкого значения коэффициента «кредит к залому», т.е. соотношения суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости заложенного жилья. Как указывалось выше, по состоянию на дату утверждения Перспектива ценных бумаг средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, к оценочной стоимости предмета ипотеки составляет порядка 37,14%. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, продолжает сокращаться.

При падении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога. Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков пропускать платежи. 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). Поскольку за счет стоимости предмета ипотеки предполагается возмещение сумм неисполненных заемщиком обязательств, то снижение рыночной стоимости предмета ипотеки при обращении взыскания может уменьшить объем денежных средств, которые могут быть взысканы с заемщика, что может негативно повлиять на исполнение Эмитентом своих обязательств по Облигациям.

В целом, риск падения цен на недвижимость оценивается Эмитентом как низкий.

Приведенные риски находятся вне зоны контроля Эмитента. В случае их реализации Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры предполагаемых действий Эмитента будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и 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 пункте 7.3.2.8 Решения о выпуске ценных бумаг и указаны в пункте 8.19 настоящего Проспекта ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.

По мнению Эмитента, реализация указанного риска не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента и на исполнение Эмитентом своих обязательств по Облигациям.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

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.

2.5.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране

(регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершённый отчетный период, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг:

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 Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

Эмитент подвержен рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов. С 1991 года Россия идет по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие в настоящий момент системы в области политики, экономики и социальной сферы России остаются уязвимыми. Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость Облигаций, размещаемых Эмитентом.

Экономическая нестабильность в России:

С середины 2007 года определяющее влияние на развитие российской экономики в целом и банковского сектора в частности, начинает оказывать совокупность негативных внешних факторов. Локальные проблемы США, связанные с ростом некачественной ипотечной задолженности, вышли за пределы страны и начали распространяться в международной финансовой системе в виде цепной реакции неплатежей. Это, в свою очередь, значительно сузило коридор ликвидности и привело к росту ставок для международных корпоративных заемщиков всех уровней. Последствия таких изменений быстро почувствовали страны с высокой зависимостью от иностранного капитала и слабо диверсифицированной экономикой, в число которых входит и Российская Федерация. Снижение спроса и цен на российский экспорт и сложности с внешним (ре)-финансированием в результате мирового финансового кризиса были главными факторами, предопределившими экономический спад России в 2008-2009 годах. Намечившаяся в I квартале 2008 года тенденция пересмотра инвестиционных стратегий и вывода средств из высокорисковых долговых инструментов сохранилась и усилилась во II квартале того же года. В частности, наблюдался активный вывод средств инвесторов из рискованных активов. Также был значительно снижен объем новых инвестиций. На российском рынке в результате оттока иностранного капитала обострилась проблема нехватки ликвидности. Дефицит временно свободных денежных ресурсов привел к росту стоимости привлечения средств из внешних источников. Рост цены заимствования для кредитных организаций как на внешнем, так и на внутреннем рынке обусловил сокращение источников фондирования рынка ипотеки.

Таким образом, в 2008 году российские банки вынуждены были функционировать в условиях ограниченной ликвидности и постоянного роста стоимости привлечения ресурсов. Большинство из них полностью лишилось доступа к заимствованиям на внешних рынках, служивших основным источником кредитования реального сектора и населения внутри страны. Особенно сильно расширились спреды долгосрочной доходности, в том числе и для первоклассных заемщиков.

Проблемы с ликвидностью, возникшие еще в первом квартале 2008 года, еще более усугубились к концу 2008 года и послужили временному приостановлению деятельности по выдаче ипотечных кредитов рядом банковских организаций. Российское правительство оперативно отреагировало на

текущую экономическую ситуацию в стране и направило порядка пяти триллионов рублей на поддержание ликвидности российских банков. Выделение этих средств было направлено на увеличение банковского капитала и компенсацию дефицита ликвидности, что способствовало продолжению кредитования банками различных сегментов российской экономики, в том числе ипотечного сектора.

Переломный момент в развитии ситуации наступил в конце второй половины 2009 года. Наметились признаки оживления мировой экономики, и цены на сырьевые товары стали расти, что способствовало некоторому восстановлению российской экономики.

2010 год характеризовался постепенным восстановлением кредитования, однако, этот процесс был неравномерным и неустойчивым. Так, темпы прироста (в месячном выражении) активов банковской системы стали положительными только в марте (+0,7%), а темпы месячного прироста портфелей кредитов и прочих размещенных средств нефинансовым организациям стали положительными только в апреле (+0,9%). По кредитам физическим лицам – ежемесячные темпы прироста портфелей стали положительными только с марта 2010-го (+0,3%), и после августовского пика (2,0%), наблюдалась устойчивая тенденция снижения темпов прироста до 1,5% в ноябре.

В 2011 году кредитование показало вполне устойчивый рост, особенно во второй половине года – прирост кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям составил за год около 26% (12% в 2010 году), а прирост кредитов и прочих средств, предоставленных физическим лицам достиг 36% (14% в 2010 году).

Данные 2012 года говорят о сохранении большинства тенденций 2011 года. Так, чистая ликвидная позиция банковского сектора (требования банков к ЦБ РФ за вычетом их обязательств перед ЦБ РФ и Минфином) по итогам 1 квартала 2012 года составила 86 млрд. рублей, в то время, как по итогам 2011 года она составляла – 110 млрд.

В 2013 году общий объем предоставленных банками кредитов продемонстрировал рост в 20,1%, что существенно выше, чем за аналогичный период 2012 года (10,7%). По итогам 2014 года общий объем предоставленных банками кредитов увеличился на 4,8% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года.

При этом портфель кредитов населению увеличился на 28,7% и составил 9,926 трлн руб. В 2014 году портфель выдаваемых населению кредитов продемонстрировал рост на 13,8%. Высокий рост (на 1 января 2015 года – 32,9%) показал сегмент ипотечного кредитования: ипотечный портфель на балансах банков составил 3 520 млрд рублей, что на 76,6% превышает уровень 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 1 января 2014 года по 1 января 2015 года составил 871,2 млрд рублей.

В 2015 году портфель кредитов населению сократился на 5,8%, составив в абсолютном выражении 10,634 трлн руб. Объем выдачи кредитов населению при этом сократился на 32,1% по сравнению с 2014 годом. Ипотечный портфель на балансах банков вырос на 11,7% до 3 790 млрд рублей, при этом объем выдачи ипотечных кредитов сократился на 34,2%. По итогам 2016 года портфель кредитов населению вырос на 1,3% по сравнению с 2015 годом, составив в абсолютном выражении 10,774 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков вырос на 12,8% до 4 493 млрд рублей за аналогичный период. Объем выдачи кредитов населению в 2016 году вырос на 23%, а объем выдачи ипотечных кредитов - на 26,8%.

В 2017 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2016 годом увеличился на 12,6%, достигнув 12,135 трлн руб. За аналогичный период ипотечный портфель на

балансах банков продемонстрировал рост на 15,4% по сравнению с 2016 годом, и составил 5 187 млрд рублей. При этом в 2017 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 28,1%, а объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 37,2% по сравнению с 2016 годом.

В 2018 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2017 увеличился на 22,4%, достигнув 14,857 трлн руб. За аналогичный период ипотечный портфель на балансах банков продемонстрировал рост на 23,6% по сравнению с 2017 годом, и составил 6 410 млрд руб. При этом в 2018 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 34,9%, а объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 49% по сравнению с 2017 годом.

В 2019 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2018 увеличился на 18,2%, достигнув 17,564 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 19,1% по сравнению с 2018 годом, и составил 7 637 млрд руб. При этом в 2019 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 12,8% и в абсолютном выражении составил 14,045 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов уменьшился на 2,6% по сравнению с 2018 годом и в абсолютном выражении составил 2,935 трлн руб.

В 2020 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2019 годом увеличился на 13,4%, достигнув 19,923 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 21,6% по сравнению с 2019 годом, и составил 9 289 млрд. руб. При этом в 2020 объем выдачи кредитов населению увеличился на 10,9% по сравнению с 2019 годом и в абсолютном выражении составил 15,570 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 51,4% и в абсолютном выражении составил 4,444 трлн руб.

Тем не менее, пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19) может негативно повлиять на ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования.

В 2012-2014 годах наблюдалось снижение экономического роста в России. По данным Росстата, рост внутреннего валового продукта снизился с 3,4% в 2012 году до 1,3% в 2013 году и 0,6% в 2014 году.

В 2014 году восстановления прежних темпов роста, вопреки ожиданиям, не произошло в результате осложнения геополитической ситуации, вызванного кризисом на Украине. Вхождение Крыма в состав Российской Федерации привело к введению санкций со стороны США, стран Евросоюза и некоторых других стран в отношении отдельных российских и украинских лиц и компаний, включающие визовые ограничения, замораживание счетов и активов. В 2015 году объем внутреннего валового продукта снизился на 3,7%. В 2016 году объем внутреннего валового продукта снизился на 0,2% по сравнению с 2015 годом. Рост ВВП в 2017 году составил 1,8%. В 2018 ВВП продемонстрировал рост на 2,8% по сравнению с 2017 годом. Рост ВВП в 2019 году составил 2,0% по сравнению с 2018 годом. В 2020 году ВВП снизился на 3,0% по сравнению с 2019 годом в связи с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией (COVID-19), и падением мирового спроса на энергоресурсы.

В июле 2014 года США были введены секторальные санкции в отношении ключевых отраслей российской экономики. С 1 августа 2014 странами Евросоюза также были расширены санкции, которые коснулись нефтяной сферы, оборонно-промышленного комплекса, доступа государственных банков к финансовым рынкам Европы и пр. В 2015-2020 годах списки лиц, на которых распространяются санкции США, расширялись, включая в себя российские банки, компании оборонно-промышленного комплекса, операторов портов и паромных переправ, а также дочерние предприятия лиц, которые были ранее добавлены в данные списки. Санкции стран Евросоюза, ограничивающие доступ отдельных российских банков и компаний к финансовым рынкам Европы, а также касающиеся нефтяной сферы, неоднократно продлевались на протяжении 2015-2020 годов и

останутся в силе как минимум до 31 июля 2021 года, если не будут продлены или отменены ранее. Эмитент не может гарантировать, что указанные экономические санкции не будут в дальнейшем усилены.

Описанные выше факторы могут оказать негативное влияние на российскую экономику, развитие финансовых рынков, вызвать отток капитала, ухудшить инвестиционный климат в Российской Федерации и повысить указанные страновые риски.

Региональные риски:

Россия состоит из разных многонациональных субъектов Российской Федерации 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.

Предполагаемые действия эмитента в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на его деятельность:

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России и, в частности, в г. Москве, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Риски, связанные с возможными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в РФ, существуют. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска.

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в г. Москве. Основным региональным риском связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. В то же время существует географическая диверсификация пула закладных, в которую Москва входит на 17,03%, Московская область – на 11,47%, Санкт-Петербург – на 12,15%, а доля остальных регионов не превышает 3,38%, что позволяет несколько снизить уровень указанного риска.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность,

в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.:

Московский регион в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям, а также характеризуется хорошим транспортным сообщением, в связи с чем дополнительные региональные риски указанного вида отсутствуют.

Также следует учитывать, что закладные, входящие в состав ипотечного покрытия, являются электронными закладными и учитываются на счетах депо, открытых в Акционерном обществе «Депозитарная компания «РЕГИОН», которое несет ответственность за их сохранность. Стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

2.5.3. Финансовые риски

Подверженность эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков:

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

Все процентные ставки купонов по Облигациям будут равны размеру первого купона по Облигациям, определенному в соответствии с Решением о выпуске Облигаций, и будут фиксированными на весь срок обращения Облигаций. Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, 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.

Хеджирование рисков Эмитентом не производится.

Подверженность финансового состояния эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

Предполагается, что активы Эмитента после размещения Облигаций в основном составят права (требования) по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным закладными, а пассивы - облигационный заем в валюте Российской Федерации и кредиты (займы) в валюте Российской Федерации, субординированные по сроку погашения по отношению к облигационному займу. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента.

В связи с тем, что валютный риск, связанный с изменением валютного курса, расценивается как отсутствующий, и риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как

несущественный, в случае негативного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента, Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решение в каждом конкретном случае.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам, критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска:

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия. Защита владельцев Облигаций дополнительно обеспечена за счет дополнительного избыточного спреда в структуре сделки, а также резервов. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по Облигациям Эмитента, составляют 20-25% годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно. При любом стечении обстоятельств Эмитент планирует предпринять адекватные меры по оптимизации своих расходов.

Указанные инфляционные риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям.

Указывается, какие из показателей финансовой отчетности эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков. В том числе указываются риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

В случае достижения показателя инфляции критических значений наибольшим изменениям будут подвержены следующие показатели финансовой отчетности: прибыль, размер дебиторской и кредиторской задолженности, которые будут уменьшаться. Эмитент оценивает вероятность возникновения указанных рисков как незначительную.

Валютный риск, связанный с изменением валютного курса, расценивается как отсутствующий. Риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как несущественный.

Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данные риски не являются значительными в связи с тем, что Эмитент с Даты перехода прав на закладную будет являться залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, по состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг в среднем на 269%. Снижение негативного влияния указанных факторов также происходит за счет формируемого резерва, а также кредитной поддержки облигаций младшего выпуска (Облигаций класса «Б»).

2.5.4. Правовые риски

Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом опробованы в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии

совершенствования. Закон об ипотечных ценных бумагах применяется на практике более десяти лет. С 1 июля 2014 года также вступили в силу федеральные законы (Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»), создающих правовую базу для секьюритизации различных активов на российском рынке помимо ипотечных кредитов.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости российской судебной системы нет уверенности в том, что российские суды воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на возможность владельцев Облигаций получить ожидаемый доход от инвестиций в Облигации.

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

Закон об ипотечных ценных бумагах, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты Банка России, содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности. Данные положения относятся, в частности, к пределам правоспособности ипотечных агентов, порядку расчета и применению нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядку погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием, обращения взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, и т. д. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Закона об ипотечных ценных бумагах при структурировании выпуска Облигаций может оказать негативное влияние на возможность владельцев Облигаций получить ожидаемый доход от инвестиций в Облигации.

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (отдельно для внутреннего и внешнего рынков), в том числе:

Внутренний рынок:

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – «**Закон о валютном регулировании**»). При этом целый ряд положений Закона о валютном регулировании был отменен или подвергнут изменениям в сторону упрощения ранее установленного порядка в ходе либерализации валютного законодательства в Российской Федерации.

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента положений. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Российское федеральное, региональное и местное налоговое законодательство периодически изменяется. Например, в конце 2009 года были приняты существенные изменения налогового законодательства, касающиеся операций с ценными бумагами, повлиявшие как на институциональных, так и на частных инвесторов (с 1 января 2010 года ценные бумаги признаются обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, если в течение трех месяцев до совершения сделки по ним определяли рыночные котировки; установлена максимальная стоимость приобретенной ценной бумаги; при выбытии ценных бумаг их стоимость нельзя определить методом ЛИФО, установлен новый порядок определения рыночных цен для сделок с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, и т.д.). С 1 января 2012 года в России существенно изменились правила трансфертного ценообразования. В соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 227-ФЗ, был расширен перечень лиц, которые по закону могут быть признаны взаимозависимыми, а также сделок, которые могут быть признаны подлежащими контролю. Налоговые органы вправе анализировать цены в контролируемых сделках с точки зрения их соответствия рыночному уровню (с использованием методов, закрепленных в упомянутом Федеральном законе), и в случае отклонения фактических цен от рыночного интервала доначислять налоговые обязательства сторон сделки таким образом, как если бы в сделке использовались рыночные цены. В частности, сделки между взаимозависимыми лицами в России подлежат контролю, если стороны сделки применяют разные ставки по налогу на прибыль организаций (а также в некоторых иных случаях) и если сумма совокупных доходов по сделке с взаимозависимыми лицами за соответствующий календарный год превышает 1 млрд. руб. (с возможными исключениями, например, если обе стороны зарегистрированы в одном и том же регионе и не являются убыточными и т.д.). Правила налогообложения продолжают совершенствоваться.

С 1 января 2014 года вступили в силу положения Федерального закона от 2 ноября 2013 года № 306-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Федеральный закон № 306-ФЗ**), изменившие порядок удержания налога у источника в России в отношении выплат по ценным бумагам и установившие требование по удержанию 30% налога у источника депозитарием в отношении выплат (кроме дивидендов) по ценным бумагам, права на которые учитываются на счетах депо иностранного номинального или уполномоченного держателя и счетах депо депозитарных программ, выплачиваемых лицам, необходимая информация о которых не была представлена налоговому агенту. Данные правила были скорректированы Федеральным законом от 28 ноября 2015 года № 326-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» в части порядка предоставления налоговому агенту документов, подтверждающих применение пониженных налоговых ставок. Указанные изменения могут оказать влияние на налоговые последствия по Облигациям для иностранных инвесторов.

С 1 января 2015 года вступили в силу поправки в Налоговый кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 376-ФЗ, которыми были установлены принципиально новые для России налоговые институты: (1) лицо, имеющее фактическое право на доход; (2) налоговое резидентство юридических лиц на основании места фактического управления; (3) правила контролируемых иностранных компаний (КИК); и (4) налог у источника выплаты при косвенной продаже недвижимого имущества в России. Указанные новые институты налогового законодательства определены недостаточно четко и могут создавать существенные налоговые риски для иностранных лиц - владельцев Облигаций. В частности, иностранным лицам - владельцам Облигаций может быть отказано в применении льгот по налоговым соглашениям, заключенным

Россией, в отношении процентов по Облигациям, если будет установлено, что такие иностранные лица не имеют фактического права на доходы по Облигациям. В соответствии с указанными поправками в Налоговый кодекс РФ, иностранное лицо не признается имеющим фактическое право на доходы, если оно обладает ограниченными полномочиями в отношении распоряжения этими доходами, осуществляет в отношении указанных доходов посреднические функции в интересах иного лица, не выполняя никаких иных функций и не принимая на себя никаких рисков, прямо или косвенно выплачивая такие доходы (полностью или частично) этому иному лицу, которое при прямом получении таких доходов от источников в России не имело бы права на применение налоговых льгот по международным договорам России по вопросам налогообложения. Таким образом, иностранному лицу - владельцу Облигаций может быть отказано в применении освобождения или пониженной ставки налога у источника в России по соответствующему налоговому соглашению, и в отношении процентов по Облигациям депозитарием может быть удержан налог по ставке 20% (15% для процентных доходов по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным после 1 января 2007 года), если иностранное лицо будет признано несоответствующим указанным требованиям или не сможет своевременно предоставить подтверждение о том, что эта организация имеет фактическое право на получение этого дохода (или о том, что соответствующие льготы по налоговому соглашению применяются в отношении иного иностранного лица, имеющего фактическое право на этот доход). В настоящий момент существуют разъяснения налоговых органов по отдельным вопросам, однако в отношении многих спорных моментов детальные разъяснения все еще отсутствуют, что, в совокупности с неясными и противоречивыми формулировками самих правил, создает неясность при их применении для иностранных лиц - владельцев Облигаций и соответствующие риски взыскания дополнительных налогов, штрафов и пеней российскими налоговыми органами. Указанные новые нормы в отношении лица, имеющего фактическое право на доход, не применяются к владельцам Облигаций, являющимся российскими налоговыми резидентами, или иностранными организациями, действующими через постоянное представительство в России.

С 1 января 2017 года применяется льготная ставка 15% (вместо 20%) по налогу на прибыль организаций в отношении процентов по обращающимся рублевым облигациям российских организаций, эмитированным с 1 января 2017 года по 31 декабря 2021 года. В настоящий момент не сформирована последовательная практика по широкому применению льготы и исключению части дохода при реализации ценных бумаг, относящейся к накопленному купонному доходу, из общей налоговой базы и применения льготной налоговой ставки к этому доходу.

В 2020 году Россия начала кампанию по изменению налоговых соглашений с так называемыми «транзитными» юрисдикциями, чтобы обеспечить повышение налога у источника на дивиденды и проценты до 15%. В настоящее время большинство налоговых соглашений, заключенных Россией, предусматривают 5% - 10% ставку налога у источника на дивиденды и освобождение от налога у источника на проценты. В течение 2020 года Россия согласовала повышение налога у источника на дивиденды и проценты до 15% по налоговым соглашениям с Кипром, Люксембургом и Мальтой. Освобождение от налога у источника сохраняется для процентов, выплачиваемых по государственным облигациям, корпоративным облигациям и внешним облигационным займам (еврооблигациям), которые котируются на зарегистрированной фондовой бирже. Россия направила официальное предложение о пересмотре налогового соглашения в Нидерланды, ее представители также публично объявили о намерении в будущем изменить налоговые соглашения со Швейцарией и Гонконгом. Аналогичные предложения могут быть направлены иным государствам. В случае отказа иностранных государств от изменения налоговых соглашений Россия может в одностороннем порядке их расторгнуть. Недавно Россия объявила об одностороннем прекращении налогового

соглашения с Нидерландами; ранее подобные заявления делались в отношении налогового соглашения с Кипром, но были отозваны, т.к. стороны достигли компромисса. Данные изменения могут повлиять на порядок налогообложения доходов иностранных лиц от владения и распоряжения Облигациями.

С 1 января 2021 года была повышена до 15% ставка налога на доходы физических лиц в отношении большинства категорий доходов свыше 5 миллионов рублей (включая доходы от владения и продажи облигаций). Доходы менее 5 миллионов рублей в год продолжают облагаться налогом на доходы физических лиц по общей ставке 13%.

Также, с 1 января 2021 года облагаются налогом на доходы физических лиц в общем порядке процентные доходы по корпоративным рублевым облигациям независимо от даты их выпуска (раннее данные доходы по облигациям, выпущенным после 2017 года, освобождались от налога на доходы физических лиц, если ставка купонного дохода менее чем на 5% превышала ключевую ставку Банка России), а также по государственным (муниципальным) облигациям и другим ценным бумагам (ранее данные доходы освобождались от обложения налогом на доходы физических лиц).

Таким образом, отдельные положения российского налогового законодательства часто действуют непродолжительный период времени.

Несмотря на попытки усовершенствовать законодательство, ряд действующих нормативно-правовых актов в области налогов и сборов нередко содержит нечеткие формулировки, что позволяет по-разному трактовать одну и ту же норму налогообложения со стороны органов государственной власти (например, Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, ее территориальных подразделений), их представителей, судов и налогоплательщиков.

Помимо этого, практическое применение и интерпретация государственными органами налогового законодательства часто являются непоследовательными, и в ряде случаев новые подходы к интерпретации налогового законодательства применяются в отношении предыдущих налоговых периодов. В результате, налогоплательщики часто вынуждены прибегать к судебной защите своих прав в спорах с налоговыми органами.

В России широко применяется концепция «необоснованной налоговой выгоды», сформулированная Пленумом Высшего Арбитражного Суда в Постановлении № 53 от 12 октября 2006 года, на основании которой суд может отказать в получении налогоплательщиком налоговой выгоды, если налоговый орган докажет ее необоснованность, в частности, в отношении операций, единственной целью которых является получение налоговых выгод, не имеющих экономического обоснования. Положения, отражающие эту концепцию, включены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 18 июля 2017 года № 163-ФЗ и применяются с 19 августа 2017 года. В соответствии с новыми нормами, не допускается уменьшение налогоплательщиком налоговой базы и (или) суммы подлежащего уплате налога в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни, об объектах налогообложения в бухгалтерском и налоговом учете, а также если основной целью совершения сделки (операции) является неуплата (неполная уплата) и (или) зачет налога или если обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, не являющимся стороной по договору или лицом, к которому обязательства перешли в силу контракта или закона. Введение указанных правил может увеличить риски отказа в применении налоговых льгот налоговыми органами (в том числе при предоставлении подтверждений должной осмотрительности налогоплательщика).

Стоит обратить внимание на то, что принципы прецедентного права не применяются в правовой системе Российской Федерации, судебные решения по налоговым и связанным с ними вопросам,

принятые различными судами, по аналогичным делам или по делам со схожими обстоятельствами, могут не совпадать или противоречить друг другу.

По общему правилу, российские государственные органы, уполномоченные российским законодательством начислять и взыскивать налоги, пени и штрафы, могут проводить проверку налоговых обязательств налогоплательщиков (включая анализ соответствующих налоговых деклараций и документации) за три календарных года, непосредственно предшествующих году принятия соответствующей налоговой инспекцией решения о проведении выездной налоговой проверки. Проведение проверки за определенный налоговый период не лишает налоговые органы возможности провести повторную проверку за этот же налоговый период и предъявить налогоплательщику дополнительные требования в отношении данного периода в будущем. В частности, в соответствии с российским налоговым законодательством повторная налоговая проверка может быть проведена вышестоящими налоговыми органами, которые могут пересмотреть результаты проверок, проведенных нижестоящими налоговыми инспекциями ранее. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности. Вместе с тем 17 марта 2009 года Конституционный Суд Российской Федерации Постановлением № 5-П признал, что при определенных обстоятельствах положения законодательства, предусматривающие возможность проведения повторной выездной налоговой проверки вышестоящим налоговым органом в порядке контроля за деятельностью нижестоящего налогового органа, проводившего первоначальную проверку, могут не соответствовать Конституции Российской Федерации. Это относится, в частности, к случаям, когда решение вышестоящего налогового органа при проведении повторной выездной налоговой проверки влечет изменение прав и обязанностей налогоплательщика, определенных не пересмотренным и не отмененным в установленном процессуальным законом порядке судебным актом, принятым по спору того же налогоплательщика и налогового органа, осуществлявшего первоначальную выездную налоговую проверку.

Также повторная выездная налоговая проверка может быть проведена при подаче уточненной налоговой декларации, в которой указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного. В рамках этой повторной выездной налоговой проверки проверяется период, за который представлена уточненная налоговая декларация, в том числе превышающий три календарных года, предшествующие году, в котором вынесено решение о проведении налоговой проверки.

Налоговый кодекс РФ предусматривает возможность увеличения срока давности, установленного в отношении привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения, если налогоплательщик активно противодействовал проведению выездной налоговой проверки, что стало непреодолимым препятствием для ее проведения. В связи с тем, что термины «активное противодействие» и «непреодолимое препятствие» специально не определены в российском налоговом законодательстве и других отраслях российского права, налоговые органы могут пытаться интерпретировать их расширительно, связывая любые трудности, возникающие в процессе проведения налоговых проверок с противодействием налогоплательщика, и, таким образом, использовать данные положения в качестве основания для начисления дополнительных сумм налогов и применения штрафных санкций после истечения трехлетнего срока давности. Таким образом, ограничения, установленные в отношении срока давности для привлечения налогоплательщиков к налоговой ответственности, могут оказаться неприменимыми на практике. Кроме того, в соответствии с изменениями, внесенными в Уголовно-процессуальный кодекс РФ Федеральным законом от 22 октября 2014 года № 308-ФЗ, следователям предоставлено право возбуждать уголовные дела в отношении налоговых преступлений не только на основании материалов, предоставленных

налоговыми органами по результатам налоговых проверок. Указанные изменения могут так же увеличить риски применения ответственности к налогоплательщикам, в том числе за пределами трехлетнего срока проверки налоговых обязательств налоговыми органами.

Нельзя исключать возможности увеличения государством налоговой нагрузки плательщиков, вызванной изменением отдельных элементов налогообложения, отменой или изменением налоговых льгот, включая возможность использования отсрочки уплаты налогов, ограничении использования убытков прошлых периодов (налоговая база по налогу на прибыль организаций не может быть уменьшена на сумму переносимого убытка более чем на 50% в налоговых периодах с 1 января 2017 года по 31 декабря 2021 года) или установления правил, ограничивающих вычет расходов и (или) применение налоговых льгот, повышением налоговых ставок налогов и (или) страховых взносов, введением новых налогов, ростом налоговых санкций (включая повышение пени за просрочку уплаты налога, превышающую 30 календарных дней, до 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ с 1 октября 2017 года, возможное более активное применение 40% штрафа за умышленную неуплату или неполную уплату налогов) и др. В частности, введение новых налогов или изменение действующих правил налогообложения может оказать существенное влияние на общий размер налоговых обязательств Эмитента. Невозможно также утверждать, что в будущем Эмитент не будет подлежать налогообложению налогом на прибыль, что может оказать влияние на финансовые результаты его деятельности.

Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов и пеней) в будущем как незначительную и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей. По мнению руководства Эмитента, Эмитентом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Эмитент не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, подлежащую регулированию нормами таможенного законодательства. В этой связи Эмитент считает, что риски, связанные с изменением таможенного законодательства, отсутствуют.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо 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 (включая природные ресурсы). Риски, связанные с изменением требований по лицензированию, отсутствуют.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент:

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг,

отсутствует. Таким образом, оценить риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным.

Внешний рынок:

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

2.5.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

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 будут 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.

2.5.6. Стратегический риск

Риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

Эмитент является специализированным обществом (ипотечным агентом), основной целью которого является рефинансирование кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Срок деятельности Эмитента определен сроком обращения, выпущенных им облигаций. После погашения всех выпущенных Эмитентом облигаций, Эмитент будет ликвидирован. Порядок и очередность выплат по всем обязательствам Эмитента, в том числе по ипотечным облигациям, установлена Решением о выпуске ценных бумаг и настоящим Проспектом ценных бумаг. Текущее управление и бухгалтерский учет Эмитента осуществляет управляющая организация, сведения о которой приведены в пункте 1.5 Проспекта ценных бумаг а расчет выплат по обязательствам Эмитента осуществляет Расчетный агент, информация о котором указана в пункте 8.9.6 Проспекта ценных бумаг. Данные организации обладают большим опытом сопровождения ипотечных агентов в рамках сделок секьюритизации. Таким образом, Эмитент оценивает риск совершения ошибок при достижении своей основной цели деятельности, как маловероятный.

2.5.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно эмитенту или связанные с осуществляемой эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент:

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и инвесторами по ипотечным ценным бумагам, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах.

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 (включая природные ресурсы). Указанный риск отсутствует.

Риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента:

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. Указанный риск отсутствует.

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

Эмитент не производит никаких видов продукции для потребителей и не оказывает никаких услуг потребителям. Указанный риск отсутствует.

2.5.8. Банковские риски

Сведения в данном пункте не приводятся, поскольку Эмитент не является кредитной организацией.

III. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

3.1. История создания и развитие эмитента

3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1».

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: «Mortgage agent TB-1» Limited Liability Company.

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: ООО «ИА ТБ-1».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: «MA TB-1» LLC.

Дата (даты) введения действующих наименований: Устав Эмитента, содержащий действующие наименования, утвержден решением единственного учредителя Эмитента (Решение единственного учредителя № 1 от 13 сентября 2019 года), государственная регистрация Эмитента в качестве юридического лица осуществлена 18 октября 2019 года.

Полное и сокращенное фирменное наименование Эмитента не является схожим с наименованием (фирменным наименованием) другого юридического лица.

Фирменное наименование Эмитента не зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания.

В течение времени существования Эмитента его фирменное наименование не изменялось.

3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица: 1197746620730.

Дата государственной регистрации (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц): 18 октября 2019 года.

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Срок, до которого эмитент будет существовать:

Срок деятельности Эмитента ограничен сроком обращения облигаций, выпускаемых Эмитентом в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах и статьей 6 устава Эмитента. Эмитент прекращает свое существование (ликвидируется) по достижении цели деятельности Эмитента, указанной в уставе Эмитента, только при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным Эмитентом облигациям.

Краткое описание истории создания и развития эмитента:

Эмитент является юридическим лицом со специальным статусом - ипотечным агентом, который обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента. В соответствии с пунктом 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом его деятельности является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент не вправе заниматься иной предпринимательской деятельностью.

Эмитент создан в качестве юридического лица 18 октября 2019 года.

Цели создания эмитента:

Целью создания и деятельности Эмитента согласно пункту 3.2 его устава является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Миссия эмитента: отсутствует.

Иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента:

Информация о рисках, связанных с деятельностью Эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении Облигаций, подробно изложена в пункте 2.5 настоящего Проспекта ценных бумаг.

3.1.4. Контактная информация

Место нахождения эмитента: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: Российская Федерация, 115035, г. Москва, Садовническая набережная, д. 75, офис Э 4 ПХV К 62.

Иной адрес для направления корреспонденции: отсутствует.

Номер телефона, факса: тел. +7 495 287-70-55; факс: отсутствует.

Адрес электронной почты: acra.rm@acra-rm.ru.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой доступна информация об эмитенте, размещенных и/или размещаемых им ценных бумагах: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392>.

Специальное подразделение Эмитента (третьего лица) по работе с инвесторами Эмитента отсутствует.

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

9705137995.

3.1.6. Филиалы и представительства эмитента

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента

Код основного отраслевого направления деятельности эмитента согласно ОКВЭД:

64.99 – Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки.

Иные коды согласно ОКВЭД, присвоенные эмитенту:

66.12.3 – Деятельность эмиссионная.

3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Ипотечным агентом данные сведения не раскрываются.

3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

Ипотечным агентом данные сведения не раскрываются.

3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

Ипотечным агентом данные сведения не раскрываются.

3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ

Эмитент не осуществляет виды деятельности, осуществление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации возможно только на основании разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ. В связи с этим, у Эмитента отсутствуют разрешения (лицензии) или допуски к отдельным видам работ.

3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг

3.2.6.1. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся акционерными инвестиционными фондами

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.

3.2.6.2. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся страховыми организациями

Эмитент не является страховой организацией.

3.2.6.3. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся кредитными организациями

Эмитент не является кредитной организацией.

3.2.6.4. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся ипотечными агентами

а) условия приобретения ипотечным агентом обеспеченных ипотекой требований для целей формирования ипотечного покрытия:

Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными, приобретаются Эмитентом - ипотечным агентом на основании Договора купли-продажи закладных, заключенного между Эмитентом и Акционерным обществом «Тинькофф Банк». На дату утверждения Проспекта ценных бумаг закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, которые составляют ипотечное покрытие Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», не перешли в собственность Эмитента. Предполагаемый срок передачи имущества, составляющего ипотечное покрытие, в собственность Эмитента в соответствии с Договором купли-продажи закладных – не позднее даты начала размещения Облигаций (Дата перехода прав на закладную, как она определяется Договором купли-продажи закладных).

б) количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:

Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:

В соответствии с пунктом 6.2 устава Общества, Эмитент создан для эмиссии не более 5 (Пяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием с указанием по каждому такому выпуску государственного регистрационного номера и даты государственной регистрации:

Зарегистрированные ранее выпуски облигаций с ипотечным покрытием Эмитента отсутствуют.

в) общее развитие рынка ипотечного кредитования:

Общие тенденции на рынке ипотечного кредитования и недвижимости, в том числе наиболее важные для эмитента. Прогноз в отношении будущего развития событий на рынке ипотечного кредитования:

В настоящее время в России созданы основные элементы нормативно-правовой базы рынка ипотечного кредитования. Ключевые правовые нормы содержатся в Гражданском кодексе РФ, Налоговом кодексе РФ, Федеральном законе от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Законе об ипотечных ценных бумагах, Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также в Федеральном законе от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ «О кредитных историях», Градостроительном кодексе РФ и других законодательных и подзаконных актах.

По данным Центрального банка Российской Федерации, на конец 2004 года объем задолженности по ипотечным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам на покупку жилья, составлял 17,7 млрд. руб., на конец 2005 года - 35 млрд. руб., на конец 2006 года этот показатель достиг величины 233 млрд. руб. По итогам 2007 года объем ипотечной задолженности составил более 611 млрд. руб. По итогам 2008 года объем ипотечной задолженности составил порядка 1 050 млрд. руб. Начиная с апреля 2009 года, объем ипотечной задолженности на балансах банков постепенно сокращался, и к концу 3 квартала 2009 года он составил 1 002,9 млрд. руб. В 4-м квартале 2009 года снижение показателя практически приостановилось, и по состоянию на 01 января 2010 года объем ипотечного портфеля банков составил 1 129 млрд. руб.

В первом квартале 2010 года эта тенденция начала замедляться и, начиная со второго квартала объем ипотечной задолженности начал планомерно расти, достигнув по данным на конец 2011 года 1 478 млрд. руб. На конец 2012 года этот показатель составил 1 930 млрд. рублей. В течение 2013-2018 годов объем ипотечной задолженности продолжил расти. По итогам 2019 года объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам, составил 7 637 млрд. руб. По итогам 2020 года объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам увеличился на 21,6%, составив 9 289 млрд. руб.

Количество кредитных организаций, реализующих программы ипотечного кредитования, увеличивалось в течение периода активного роста рынка ипотечного кредитования: по уточненным данным ЦБ РФ в 2003 году количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, составило 141, в 2004 году – 206, в 2005 году – 391. По итогам 2006 года эта цифра составила уже 486 банков. По итогам 2007 года количество банков, предоставляющих ипотечные кредиты, составило 586. По итогам 2019 года количество банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, составило 318. На 1 января 2021 года таких банков осталось 280.

В 2008 году наблюдалось снижение количества банков, выдающих ипотечные кредиты, что было обусловлено дефицитом долгосрочной ликвидности, особенно остро ощутимым среди небольших региональных банков. Эта тенденция получила свое развитие и в 2009 году, и лишь к концу года стало заметно некоторое оживление. В конце 2009 года на рынок ипотеки стали возвращаться некоторые банки, прекратившие выдачу кредитов во время кризиса. Так, по состоянию на 1 января 2010 года

ипотечную задолженность на своем балансе имели 584 банка, что на 18 банков меньше, чем в начале года. Эта тенденция получила свое развитие в 2010 году и в начале 2011 года – по данным ЦБ РФ от 1 марта 2011 года ипотечную задолженность на своем балансе имеют 611 банков, что на 9 банков больше, чем было зафиксировано по итогам 2008 года. По данным на 1 января 2013 года количество таких организаций стало уже 667. Из них 580 предоставляли ипотечные жилищные кредиты, тогда как остальные осуществляли обслуживание ранее выданных.

До мирового финансового кризиса 2008 года рынок ипотечного кредитования в РФ активно развивался. Пик развития рынка пришелся на 2008 года, когда населению было предоставлено 349 502 ипотечных кредита на общую сумму более чем 655 млрд. рублей. Средневзвешенные ставки по кредитам в рублях в этот период составили 12,9%, а минимальный уровень ставок был зафиксирован по итогам первого квартала 2010 года (12,4%).

Последствия мирового финансового кризиса крайне негативно повлияли на российский рынок ипотеки. По итогам 2009 года было выдано чуть более 130 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 152,5 млрд. рублей, что в 2,7 раза меньше уровня 2008 года в количественном выражении, и в 4,3 раза – в объемном. Средневзвешенные процентные ставки по ипотечным кредитам выросли на 1,4 п.п. по рублевым кредитам до уровня 14,3%. Основными причинами этого стали девальвация курса рубля, снижение платежеспособного спроса на кредиты, рост рисков кредиторов и заемщиков, ужесточение требований к заемщикам со стороны банков, сокращение числа участников рынка ипотечного кредитования в конце 2008 – первой половине 2009 года.

Первые признаки выздоровления рынка стали заметны в четвертом квартале 2009 года. Это произошло благодаря совокупности следующих факторов: а) роста цен на российский сырьевой экспорт, б) роста ресурсной базы банковского сектора (ликвидность) в) снижения требований к заемщикам, г) возвращения отложенного спроса, ввиду изменения экономических ожиданий населения, д) действия регулятора денежного рынка.

Благоприятная экономическая конъюнктура 2010 года способствовала тому, что рынок ипотечного кредитования в этот период активно восстанавливался. По итогам года выдано 301 433 ипотечных кредитов на общую сумму в 380 млрд. рублей. Объем кредитов, выданных в 2010 году, почти в 2,5 раза превысил уровень 2009 года, а их количество выросло более, чем в 2,3 раза.

В 2010 году на рынке также наблюдалось массовое снижение ставок по ипотечным кредитам практически всеми участниками. Так, ставки снизил Сбербанк, ВТБ 24, ДельтаКредит, Альфа-Банк, Абсолют Банк, АМТ Банк, Банк Интеза, ЮниКредит Банк и др. Значимым событием второго квартала 2010 года стала отмена комиссий крупнейшим государственным розничным банком (Сбербанк) по всем видам кредитов физических лиц и снижение уровня первоначального взноса по ипотечным кредитам ведущими участниками рынка.

В течение первых трех кварталов 2011 года в целом продолжилось снижение ставок наиболее активными игроками рынка, дополнительным стимулом которого стало снижение ставок партнерами АО «ДОМ.РФ» (ранее – АО «АИЖК») в июле-августе 2011 года.

По данным ЦБ РФ на 1 декабря 2011 года, средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях, рассчитываемая накопленным итогом с начала года, составила 11,9%, в иностранной валюте – 9,5%, что на 2,5 и 3,5 п.п. соответственно ниже уровня аналогичного периода 2009 года.

Окончательно преодолеть кризис рынок ипотечного кредитования смог только в 2011 году. По итогам 2011 года было выдано 520 805 кредитов на сумму в 713 млрд. рублей, что в 1,7 раза в количественном выражении и в 1,9 раза в денежном превышает аналогичный показатель 2010 года. Кроме того, в

количественном выражении это на 171,3 тыс. кредитов больше, чем в момент докризисного максимума в 2008 году (349,5 тыс. кредитов). По итогам 2012 года населению предоставлено 690,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1029 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень 2011 года в количественном и в 1,4 - в денежном выражении. Объем ипотечных жилищных кредитов в рублях, выданных в 2013 года в РФ, достиг 1 354 миллиарда рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении. Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и за последние 12 месяцев увеличился на 33,7%. В то же время объем валютных ипотечных жилищных кредитов, по информации Центробанка достиг 2,79 млрд рублей.

Во многом такой рост ипотечного кредитования был обеспечен значительно усилившейся конкуренцией участников рынка, стимулировавшей банки к смягчению требований к заемщикам и повышению доступности ипотечного кредитования. Несмотря на осложнившуюся геополитическую ситуацию, снижение экономического роста в Российской Федерации, развивающийся долговой кризис в Европе и нестабильность на мировых финансовых рынках, ипотечное кредитование в России продолжало рост.

По итогам 2014 года темпы роста рынка ипотеки составили около 30,2% по сравнению с 2013 годом, а средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов составила около 12,45%.

В 2015 году рынок ипотеки испытал уменьшение спроса вследствие необходимости адаптации к новым макроэкономическим реалиям, нестабильности на финансовых рынках и последствиям высокого спроса конца 2014 года. Снижение объема выданных ипотечных кредитов в 2015 году составило 34,2% по сравнению с 2014 годом. Средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов составила 13,35%. В 2016 году объем выданных ипотечных кредитов вырос на 26,8% по сравнению с 2015 годом, а средневзвешенная ставка в рублях составила 12,48%. В 2017 году объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 37,2% по сравнению с 2016 годом, при этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях с начала 2017 года, составила 10,64%. В 2018 году объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 49% по сравнению с 2017 годом, при этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях с начала 2018 года, составила 9,56%. В 2019 году объем выданных ипотечных кредитов уменьшился на 2,6% по сравнению с 2018 годом, при этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях в декабре 2019 года, составила 9,05%. По итогам 2020 года объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 51,4% по сравнению с 2019 годом, при этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях в декабре 2020 года, составила 7,36%.

Тем не менее, пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19) может негативно повлиять на ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Существенную поддержку рынку ипотеки оказала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не превышала 12% годовых. По данным АО «ДОМ.РФ», с марта 2015 года по декабрь 2016 года включительно по программе выдано 513,3 тыс. кредитов на 928 млрд рублей, что составляет около 37% всех ипотечных кредитов, выданных за этот период.

Уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам в 2015 году увеличился на 43,3%, что во многом связано с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 20,4% всей задолженности в иностранной валюте. В 2016 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам вырос на 6,2% по сравнению с 2015 годом. По сравнению с 2016 годом, в 2017 году объем просроченной задолженности

по ипотечным кредитам снизился на 1,9%. В 2018 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 5,6% по сравнению с 2017 годом. При этом в 2019 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 0,2% по сравнению с 2018 годом и в абсолютном выражении составил 73,008 млрд руб. По итогам 2020 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 7,2% по сравнению с 2019 годом и в абсолютном выражении составил 78,248 млрд руб.

Существует риск снижения рынка ипотеки под влиянием пандемии коронавирусной инфекции (COVID-19) и соответствующим снижением спроса на жилье вследствие падения доходов заемщиков, увеличением процентных ставок по ипотеке, а также привлекательности ипотеки для кредитных организаций. В случае дальнейшего ухудшения макроэкономической ситуации и падения доходов заемщиков рост просрочек по кредитам может стать спусковым механизмом снижения качества ипотечных портфелей банков и увеличения просроченной задолженности, особенно по высокорисковым кредитам.

3.2.6.5. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами

Эмитент не является специализированным обществом.

3.2.7. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых

Добыча полезных ископаемых, включая добычу драгоценных металлов и драгоценных камней, не является основной деятельностью Эмитента. У Эмитента отсутствует дочернее или зависимое общество (общества), которое ведет деятельность по добыче указанных полезных ископаемых.

3.2.8. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является оказание услуг связи

Оказание услуг связи не является основной деятельностью Эмитента.

3.3. Планы будущей деятельности эмитента

Эмитент создан для осуществления не более 5 (Пяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием. Учитывая специальный статус Эмитента, источником его будущих доходов являются поступления денежных средств по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Описание ипотечного покрытия Облигаций приводится в пункте 8.12 настоящего Проспекта ценных бумаг. Эмитент не ведет и не планирует осуществления в будущем какой-либо иной деятельности, не связанной с исключительным предметом деятельности Эмитента.

3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

Эмитент не участвует в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях.

3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента

Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.

3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента

Информация о первоначальной (восстановительной) стоимости основных средств и сумме начисленной амортизации за пять последних завершённых отчётных лет либо за каждый завершённый отчётный год, если Эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также о способах начисления амортизационных отчислений: По состоянию на 31 декабря 2020 года основные средства у Эмитента отсутствуют.

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:

Эмитент не планирует приобретение объектов основных средств. Соответственно, амортизация начисляться не будет.

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение пяти последних завершённых отчётных лет либо с даты государственной регистрации эмитента, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

Переоценка основных средств не проводилась в связи с их отсутствием у Эмитента.

Сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента:

Приобретения, выбытия и замены основных средств, стоимостью 10 и более процентов общей стоимости основных средств не планируется.

Сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, момента возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента):

Основные средства у Эмитента отсутствуют.

3.7. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

Подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, отсутствуют.

IV. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, за пять последних завершенных отчетных лет либо за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчетный год, завершившийся 31 декабря 2020 года.

Эмитент не составляет финансовую отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) или иными, отличными от МСФО, международно-признанными правилами.

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

Наименование показателя	31 декабря 2020 года
Норма чистой прибыли, %	-
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	-
Рентабельность активов, %	-207,8
Рентабельность собственного капитала, %	100,2
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, тыс. руб.	5 062
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	207,8

Для расчета приведенных показателей использовалась методика, рекомендованная Положением о раскрытии информации.

В связи с отсутствием у Эмитента выручки от реализации работ, услуг Эмитентом не рассчитываются показатели нормы чистой прибыли и коэффициент оборачиваемости активов.

Эмитент не является кредитной организацией.

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента исходя из динамики приведенных показателей, в том числе информация о причинах, которые, по мнению органов управления эмитента, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности за пять завершённых финансовых лет, предшествующих дате утверждения Проспекта ценных бумаг, либо за каждый завершённый финансовый год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

Анализ по итогам 2020 года не приводится в связи с отсутствием данных по сопоставимому периоду, поскольку Эмитент зарегистрирован 18 октября 2019 года и первым отчетным годом для Эмитента является период с 18 октября 2019 года по 31 декабря 2020 года.

Возникновение убытка по итогам 2020 года связано с начислением и выплатой вознаграждения третьим лицам при одновременном отсутствии источников дохода (закладных, принадлежащих Эмитенту). Указанное вознаграждение третьим лицам связано с поддержанием деятельности Эмитента как ипотечного агента и включает, в частности, вознаграждение управляющей организации.

4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, за пять последних завершенных отчетных лет либо за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчетный год, завершившийся 31 декабря 2020 года.

Эмитент не составляет финансовую отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) или иными, отличными от МСФО, международно-признанными правилами.

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

Наименование показателя	31 декабря 2020 года
Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	2 436
Коэффициент текущей ликвидности	-
Коэффициент быстрой ликвидности	-

Для расчета приведенных показателей использовалась методика, рекомендованная Положением о раскрытии информации.

Эмитент не является кредитной организацией.

Экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей с описанием факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента в отчетном периоде:

Анализ по итогам 2020 года не приводится в связи с отсутствием данных по сопоставимому периоду, поскольку Эмитент зарегистрирован 18 октября 2019 года и первым отчетным годом для Эмитента является период с 18 октября 2019 года по 31 декабря 2020 года.

Наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность Эмитента в первом отчетном году (периоде с 18 октября 2019 года по 31 декабря 2020 года) оказало заключение договора об открытии кредитной линии (субординированной линии) б/н от 27 декабря 2019 года с Акционерным обществом «Тинькофф Банк» в качестве кредитора, более подробно описанном в пункте 2.3.2 настоящего Проспекта ценных бумаг.

Показатели «Коэффициент текущей ликвидности» и «Коэффициент быстрой ликвидности» не могут быть рассчитаны в силу правил математических расчетов, т.к. знаменатели формул расчета равны нулю в связи с тем, что краткосрочные обязательства Эмитента по состоянию на 31 декабря 2020 года равны 0 (нулю).

4.3. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента

4.3.1. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента

Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента за пять последних завершённых отчетных лет или за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчетный год, завершившийся 31 декабря 2020 года.

В соответствии с финансовой отчетностью Эмитента на 31 декабря 2020 года:

размер уставного капитала Эмитента, а также соответствие размера уставного капитала эмитента, приведенного в настоящем пункте, учредительным документам эмитента: 10 (Десять) тысяч рублей, что соответствует размеру уставного капитала Эмитента, указанному в уставе Эмитента (на дату утверждения Проспекта ценных бумаг уставный капитал Эмитента полностью оплачен);

общая стоимость долей Эмитента, выкупленных Эмитентом для последующей перепродажи (передачи), с указанием процента таких долей от уставного капитала Эмитента: нет;

размер резервного капитала Эмитента, формируемого за счет отчислений из прибыли Эмитента: нет;

размер добавочного капитала Эмитента, отражающий прирост стоимости активов, выявляемый по результатам переоценки, а также сумму разницы между продажной ценой (ценой размещения) и номинальной стоимостью долей общества за счет продажи долей по цене, превышающей номинальную стоимость: нет;

размер нераспределенной чистой прибыли (непокрытого убытка) Эмитента: - 5 062 тыс. руб.;

общая сумма капитала Эмитента: - 5 052 тыс. руб.

Структура и размер оборотных средств эмитента в соответствии с бухгалтерской (финансовой) отчетностью Эмитента:

Наименование показателя (тыс. руб.)	31 декабря 2020 года
ИТОГО Оборотные активы	2 436
Запасы	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность	2 288
Финансовые вложения	0
Денежные средства	148
Прочие оборотные активы	0

Источники финансирования оборотных средств эмитента (собственные источники, займы, кредиты): В соответствии с бухгалтерской (финансовой) отчетностью Эмитента на 31 декабря 2020 года источники финансирования оборотных средств – заемные средства.

Политика эмитента по финансированию оборотных средств: Политика по финансированию оборотных средств на дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг Эмитентом не сформирована.

Факторы, которые могут повлечь изменение в политике финансирования оборотных средств, и оценка вероятности их появления:

Как указано выше, политика по финансированию оборотных средств на дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг Эмитентом не сформирована, соответственно, изменение в политике финансирования оборотных средств Эмитента невозможно. Учитывая, что Эмитент является ипотечным агентом, созданным для целей выпуска ипотечных облигаций, вероятность появления каких-либо факторов, которые смогут в будущем повлиять на политику финансирования оборотных средств Эмитента, когда она будет сформирована, минимальна.

4.3.2. Финансовые вложения эмитента

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 10 и более процентов всех его финансовых вложений на конец последнего отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Финансовые вложения Эмитента за период с момента создания Эмитента (18 октября 2019 года) до даты утверждения Проспекта ценных бумаг составляют 0 (Ноль) рублей.

Информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг. В случае создания резерва под обесценение ценных бумаг указывается величина резерва на начало и конец последнего завершенного отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Резервы под обесценение ценных бумаг Эмитентом не создавались.

Средства Эмитента на депозитных или иных счетах в банках и иных кредитных организациях, лицензии которых были приостановлены или отозваны, а также в банках и иных кредитных организациях, в отношении которых было принято решение о реорганизации, ликвидации таких кредитных организаций, о начале процедуры банкротства либо о признании таких организаций несостоятельными (банкротами): не размещались.

Сведения о величине убытков (потенциальных убытков) в связи с наступлением таких событий: убытки отсутствуют.

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте проспекта ценных бумаг:

Настоящие расчеты произведены в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности, в частности:

- Федеральный закон от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

4.3.3. Нематериальные активы эмитента

Информация о составе, о первоначальной (восстановительной) стоимости нематериальных активов и величине начисленной амортизации за пять последних завершенных отчетных лет или за каждый завершенный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, если данные сведения не были отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за соответствующий период:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчетный год, завершившийся 31 декабря 2020 года.

На 31 декабря 2020 года у Эмитента нет в наличии нематериальных активов.

Взносов нематериальных активов в уставный капитал или поступлений в безвозмездном порядке нет.

Стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах:

Информация представлена в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности, в частности:

- Федеральный закон от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 27 декабря 2007 года № 153н.

4.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

Информация о политике эмитента в области научно-технического развития за пять последних завершаемых отчетных лет либо за каждый завершаемый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, включая сведения о затратах на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств эмитента за каждый из отчетных периодов:

Политика Эмитента в области научно-технического развития и затраты на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств за указанные периоды отсутствуют.

Сведения о создании и получении эмитентом правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности:

Эмитент не создавал и не получал правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности.

Полученные патенты на промышленные образцы, полезные модели и изобретения:

Эмитент не получал патентов на промышленные образцы, полезные модели и изобретения.

Основные направления и результаты использования основных для эмитента объектов интеллектуальной собственности:

Отсутствуют. Эмитент не создавал и не получал правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности.

Факторы риска, связанные с возможностью истечения сроков действия основных для Эмитента патентов, лицензий на использование товарных знаков:

Отсутствуют. Эмитент не получал патентов на промышленные образцы, полезные модели и изобретения.

4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Основные тенденции развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, за пять последних завершаемых отчетных лет либо за каждый

завершенный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также основные факторы, оказывающие влияние на состояние отрасли:

Эмитент создан 18 октября 2019 года для приобретения требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залогом, а также осуществления эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, с правом осуществления не более 5 (Пяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием и не вправе осуществлять и не осуществляет иной деятельности на рынке ипотечного кредитования. До даты утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг Эмитентом не был осуществлен ни один выпуск облигаций с ипотечным покрытием.

Основными факторами, по мнению Эмитента, оказывающими влияние на состояние отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет свою основную деятельность, являются: надежность ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств, надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования.

Общая доля просроченной задолженности в 2014 году в суммарном объеме накопленной ипотечной задолженности составила 1,3%, по рублевым кредитам – 0,9%, приблизившись, таким образом, к уровню почти двухлетней давности. Вместе с тем, доля просроченной задолженности по валютным кредитам практически не снизилась (12,6% в 2014 году против 12,7% в 2013 году), это объясняется тем, что подавляющая масса накопленной ипотечной задолженности по валютным кредитам представляет собой ссуды, выданные до кризиса, часть из которых в настоящий момент гасится, а часть проблемных ссуд остается на балансах банков, причем происходит это в условиях, когда выдача новых валютных кредитов в 2014 году сократилась на 28,7%. Уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам в 2015 году увеличился на 43,6%, что во многом связано с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 20,4% всей задолженности в иностранной валюте. В 2016 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам вырос на 6,2% по сравнению с 2015 годом. По сравнению с 2016 годом в 2017 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам снизился на 1,9%. В 2018 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 5,6% по сравнению с 2017 годом. При этом в 2019 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 0,2% по сравнению с 2018 годом и в абсолютном выражении составил 73,008 млрд руб. По итогам 2020 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 7,2% по сравнению с 2019 годом и в абсолютном выражении составил 78,248 млрд руб.

По итогам 2014 года объем выдачи ипотечных кредитов вырос на 30,2%, при этом их доля в кредитовании физических лиц составила 20,4%, что на 5,0% выше, чем в 2013 году.

Снижение объема выданных ипотечных кредитов в 2015 году составило 34,2% по сравнению с 2014 годом. Двумя основными тенденциями, определившими динамику ипотечного рынка в 2015 году, стали постепенное снижение ставки рыночными участниками с начала года вслед за снижением ключевой ставки Банка России, а также действие государственной программы субсидирования процентной ставки по кредитам в новостройках. В 2016 году объем выданных ипотечных кредитов вырос на 26,8% по сравнению с 2015 годом, а средневзвешенная ставка в рублях составила 12,48%. В 2017 году объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 37,2% по сравнению с 2016 годом, при этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях с начала 2017 года, составила 10,64%. В 2018 году объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 49% по сравнению с 2017 годом, при этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях с начала 2018 года, составила 9,56%. В 2019 году объем выданных ипотечных кредитов уменьшился на 2,6% по сравнению с 2018 годом, при этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях в декабре 2019 года, составила 9,05%. По итогам 2020 года объем

выданных ипотечных кредитов увеличился на 51,4% по сравнению с 2019 годом, при этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях в декабре 2020 года, составила 7,36%.

Тем не менее, пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19) может негативно повлиять на ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования.

При сокращении внутреннего валового продукта и относительно высоких темпах инфляции, в том числе вследствие распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), вероятность снижения реальных доходов населения и роста уровня безработицы увеличивается. Как следствие, увеличивается вероятность роста просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

Общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли. Приводится оценка соответствия результатов деятельности эмитента тенденциям развития отрасли. Указываются причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению эмитента, результаты):

По причине того, что Эмитент создан 18 октября 2019 года и до даты утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг не осуществлял деятельности на рынке ипотечного кредитования, помимо заключения Договора купли-продажи закладных для приобретения закладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б», не представляется возможным объективно и всесторонне оценить результаты его деятельности на рынке ипотечного кредитования и соответствие таких результатов тенденциям развития данного рынка, а также указать причины, обосновывающие полученные результаты.

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 функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента, и независимого специализированного депозитария относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.

4.6. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

Факторы и условия (влияние инфляции, изменение курсов иностранных валют, решения государственных органов, иные экономические, финансовые, политические и другие факторы), влияющие на деятельность эмитента и оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности:

Основными факторами, оказывающими влияние на состояние рынка ипотечных ценных бумаг, являются: надежность ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств, надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования.

Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо заключения Договора купли-продажи закладных для приобретения закладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б». Ипотечное покрытие сформировано Эмитентом в полном соответствии с требованиями законодательства об ипотечных ценных бумагах.

Иные факторы, влияющие на деятельность Эмитента, раскрыты в пункте 2.5 настоящего Проспекта ценных бумаг.

Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий:

Эмитент считает, что указанные в настоящем разделе и в пункте 2.5 настоящего Проспекта ценных бумаг факторы и условия будут действовать до момента полного погашения Облигаций.

Действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий:

В целях обеспечения эффективного обслуживания ипотечного покрытия для целей выпуска Облигаций в интересах их владельцев Эмитентом привлечены специализированные организации, обладающие высокой профессиональной репутацией, которые оказывают ему услуги на основании заключенных долгосрочных договоров.

Способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента:

Риски (негативный эффект факторов и условий деятельности), связанные с указанной деятельностью, и мероприятия, предпринимаемые Эмитентом, и действия, которые Эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий, описаны в пункте 2.5 Проспекта ценных бумаг.

Существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний завершённый отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов):

Эмитент является юридическим лицом со специальным статусом - ипотечным агентом, который обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента. В соответствии с пунктом 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом его деятельности является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент не вправе заниматься иной предпринимательской деятельностью. Указанный выше характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на результаты деятельности Эмитента и вероятность их наступления.

Существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия:

Эмитент является юридическим лицом со специальным статусом - ипотечным агентом, который обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента. В соответствии с пунктом 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом его деятельности является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент не вправе заниматься иной предпринимательской деятельностью. Указанный выше характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.

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 функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента, и независимого

специализированного депозитария относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.

4.7. Конкуренты эмитента

Основные существующие и предполагаемые конкуренты Эмитента по основным видам деятельности, включая конкурентов за рубежом:

Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах для выпуска и выполнения обязательств по облигациям. Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, может лишь косвенно повлиять на положение Эмитента путем предложения на фондовом рынке ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов таких облигаций расценивается Эмитентом как позитивные. Увеличение числа выпусков будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента фондового рынка.

Перечень факторов конкурентоспособности эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):

Эмитент не производит никаких видов продукции, не осуществляет каких-либо работ и не оказывает какие-либо услуги.

V. ПОДРОБНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, ОРГАНОВ ЭМИТЕНТА ПО КОНТРОЛЮ ЗА ЕГО ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, И КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О СОТРУДНИКАХ (РАБОТНИКАХ) ЭМИТЕНТА

5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента

Структура органов управления Эмитента и их компетенция:

Структура органов управления Эмитента в соответствии с уставом Эмитента (далее в настоящем разделе Проспекта ценных бумаг также – **Общество**):

- общее собрание участников Общества (далее в настоящем разделе Проспекта ценных бумаг также – **Общее собрание участников**);
- управляющая организация (единоличный исполнительный орган) (далее в настоящем разделе Проспекта ценных бумаг также – **Управляющая организация**).

Совет директоров (наблюдательный совет) в Обществе не создается. Функции совета директоров (наблюдательного совета) Общества осуществляет общее собрание участников Общества. Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.

К компетенции общего собрания участников Общества в соответствии с пунктом 9.1 устава Общества относятся:

- определение приоритетных направлений деятельности Общества, принципов образования и использования его имущества, а также принятие решения о создании Обществом и об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций;
- утверждение и изменение устава Общества;
- увеличение размера уставного капитала Общества;
- принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества Управляющей организации и досрочное прекращение ее полномочий;
- избрание и досрочное прекращение полномочий ревизора Общества;
- утверждение годовых отчетов и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества;
- принятие решения о распределении чистой прибыли между участниками Общества;
- утверждение (принятие) документов, регулирующих внутреннюю деятельность Общества (внутренних документов Общества), если иное не предусмотрено законом;
- принятие решений о размещении Обществом облигаций с ипотечным покрытием и утверждении решений о выпуске Обществом облигаций с ипотечным покрытием;
- назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг;
- принятие решения о заключении договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия и досрочном прекращении его полномочий;

- утверждение лица, осуществляющего учет прав на выпущенные Обществом бездокументарные ценные бумаги и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
- принятие решения о ликвидации Общества в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
- назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного баланса;
- иные вопросы, отнесенные Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (с изменениями и дополнениями) (далее – **Закон об ООО**) и уставом Общества к исключительной компетенции Общего собрания участников и совета директоров.

Компетенция единоличного исполнительного органа в соответствии с уставом Общества:

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Общества осуществляет Управляющая организация (пункт 12.1 устава Эмитента).

Управляющая организация (в соответствии с пунктом 12.5 устава Эмитента):

- без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы в Российской Федерации и за ее пределами;
- совершает сделки от имени Общества в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, включая Закон об ипотечных ценных бумагах, и уставом Общества, при этом сделки, совершенные Управляющей организацией от имени Общества с соблюдением требований, установленных уставом Общества и действующим законодательством, создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности для Общества;
- имеет право подписи финансовых документов;
- выдает доверенности от имени Общества;
- представляет Общество в российских арбитражных судах, судах общей юрисдикции, третейских судах и арбитражах, а также международных коммерческих арбитражах и иностранных судах;
- обеспечивает надлежащий учет прав на именные ценные бумаги, выпущенные Обществом, в том числе именные облигации с ипотечным покрытием, заключает договор с лицом, имеющим предусмотренную законом лицензию на ведение деятельности по учету прав на именные ценные бумаги;
- принимает решение о проведении Общего собрания участников Общества, утверждает его повестку и созывает Общее собрание участников Общества в соответствии с уставом Общества и применимым законодательством Российской Федерации, осуществляет сопровождение проведения Общего собрания участников Общества, включая подготовку и оформление всех необходимых документов и решений;
- организует выполнение решений Общего собрания участников Общества;

- на основании и в соответствии с решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием принимает решение о дате начала размещения облигаций с ипотечным покрытием, о размере процентного (купонного) дохода по облигациям с ипотечным покрытием, утверждает отчет / уведомление об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а также совершает иные действия, связанные с выпуском облигаций с ипотечным покрытием, их обращением и исполнением обязательств Общества по ним в рамках своих полномочий;
- открывает и закрывает счета Общества в банках, регистраторах, депозитариях и иных организациях;
- с согласия владельцев облигаций Общества принимает решение о расторжении договора, заключенного с сервисным агентом, и о передаче обслуживания прав (требований)/закладных резервному сервисному агенту в соответствии с договором, заключенным с сервисным агентом, и договором, заключенным с резервным сервисным агентом, а также решение о расторжении договора, заключенного с резервным сервисным агентом, и о передаче обслуживания (резервного обслуживания) прав (требований)/закладных новому сервисному агенту (резервному сервисному агенту) в соответствии с договором, заключенным с резервным сервисным агентом;
- выполняет иные функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с договором, заключенным между Обществом и Управляющей организацией, уставом Общества и законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация принимает решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции, в интересах Общества и по собственному усмотрению с учетом законодательства Российской Федерации, включая Закон об ипотечных ценных бумагах. Управляющая организация при принятии решений должна руководствоваться целями создания и деятельности Общества, предусмотренными уставом Общества и действующим законодательством Российской Федерации, а также условиями выпусков облигаций с ипотечным покрытием, эмитированных Обществом. Действие или бездействие Управляющей организации, наносящее ущерб способности Общества своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по выпущенным им облигациям с ипотечным покрытием, признается злоупотреблением правом.

Сведения о наличии кодекса корпоративного управления эмитента либо иного аналогичного документа:

Кодекс корпоративного управления Эмитента либо иной аналогичный документ отсутствует.

Сведения о наличии внутренних документов эмитента, регулирующих деятельность его органов управления:

Внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления Эмитента, отсутствуют.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещается полный текст действующей редакции устава эмитента: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392>.

5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

Совет директоров Общества:

Согласно уставу Эмитента в Обществе не создается совет директоров. Функции совета директоров Общества осуществляет общее собрание участников Общества.

Коллегиальный исполнительный орган эмитента (правление, дирекция): не предусмотрен уставом Эмитента.

Единоличный исполнительный орган эмитента:

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы Управляющей организации.

<i>Полное фирменное наименование Управляющей организации:</i>	АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью)
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АКРА РМ (ООО)
<i>ИНН</i>	9705115279
<i>ОГРН</i>	1187746164407
<i>Основание передачи полномочий (дата и номер соответствующего договора, при его наличии):</i>	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета Общества б/н от 18 октября 2019 года
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, 115035, город Москва, набережная Садовническая, дом 75, офис Э 4 П XV К 61, 62
<i>Адрес для направления почтовой корреспонденции:</i>	Российская Федерация, 115035, город Москва, набережная Садовническая, дом 75, офис Э 4 П XV К 61, 62
<i>Контактный телефон:</i>	+7 495 287-70-55
<i>Факс:</i>	отсутствует
<i>Адрес электронной почты:</i>	acra.rm@acra-rm.ru

Номер, дата предоставления лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами и наименование лицензирующего органа (если имеется): данные лицензии отсутствуют.

Сведения о персональном составе совета директоров (наблюдательного совета) управляющей организации: Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен уставом Управляющей организации.

Сведения о персональном составе коллегиального исполнительного органа управляющей организации (правления): Коллегиальный исполнительный орган (правление) не предусмотрен уставом Управляющей организации.

Сведения о лице, занимающем должность (исполняющем функции) единоличного исполнительного органа управляющей организации (Генеральный директор):

Ф.И.О.: Королев Андрей Юрьевич.

Год рождения: 1984.

Образование: высшее.

Должности, занимаемые в Эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
01.03.2011	28.02.2019	ООО «ТМФ РУС»	Руководитель юридического отдела
01.03.2011	28.02.2019	ООО «РМА СЕРВИС»	Руководитель юридического отдела (совместительство)
12.08.2011	21.05.2019	ООО «ТЕТРИСОЛЮШНС»	Генеральный директор (совместительство)
01.06.2012	26.03.2019	ООО «ФИКО ВЭ-БЭ-ЭР»	Генеральный директор (совместительство)
01.02.2013	18.04.2019	ООО «ВАЛМОНТ ЕВРАЗИЯ»	Президент (совместительство)
04.06.2015	24.10.2016	ООО «ЭСТРИ»	Генеральный директор (совместительство)
24.08.2016	12.03.2019	ООО «ТМФ РУС»	Генеральный директор (совместительство)
01.03.2019	15.04.2019	АКРА РМ (ООО)	Управляющий директор
16.04.2019	настоящее время	АКРА РМ (ООО)	Генеральный директор

Доля участия такого лица в уставном капитале эмитента: доли не имеет.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: Эмитент не является акционерным обществом.

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: Эмитент не является акционерным обществом.

Доля участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента: отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.

Родственные связи с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: родственные связи отсутствуют.

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: не привлекался.

Сведения о занятии 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): не занимал.

5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

По каждому из органов управления эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления эмитента, если только таким лицом не является управляющий) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года и последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года и последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Функции единоличного исполнительного органа Общества осуществляет АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью) на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета Общества б/н от 18 октября 2019 года.

Отчетная дата	Вид вознаграждения	Размер вознаграждения, тыс. руб.
31 декабря 2020 года	Заработная плата	0
	Премии	0
	Комиссионные	0

	Вознаграждение, отдельно выплачиваемое за участие в работе органа управления	6 908
	Иные виды вознаграждения	0
	Компенсации расходов	57
Итого:		6 965
31 марта 2021 года	Заработная плата	0
	Премии	0
	Комиссионные	0
	Вознаграждение, отдельно выплачиваемое за участие в работе органа управления	75
	Иные виды вознаграждения	0
	Компенсации расходов	0
Итого:		75

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем отчетном году:

В текущем отчетном году выплаты управляющей организации Эмитента (АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью)) будут осуществлены в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета Общества б/н от 18 октября 2019 года.

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля

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

Действующая у Эмитента система контроля финансово-хозяйственной деятельности (система внутреннего аудита) направлена на обеспечение доверия инвесторов к Эмитенту и органам его управления. Данная цель достигается путем решения следующих задач:

- обеспечение эффективной и прозрачной системы управления у Эмитента;
- предупреждение, выявление и ограничение финансовых и операционных рисков;
- обеспечение достоверности финансовой информации, раскрываемой Эмитентом.

Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляется ревизором, а также независимой аудиторской организацией (аудитором).

В соответствии с уставом Эмитента ревизор осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента. Представители управляющей организации или специализированной

бухгалтерской организации, которой передано ведение бухгалтерского учета Эмитента, не могут избираться на должность ревизора Эмитента. Ревизор Эмитента вправе в любое время проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности Эмитента и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Эмитента. Ревизор Эмитента в обязательном порядке проводит проверку годовых отчетов и бухгалтерских балансов Эмитента до их утверждения общим собранием участников Эмитента. Общее собрание участников Эмитента не вправе утверждать годовые отчеты и бухгалтерские балансы Эмитента при отсутствии заключений ревизора Эмитента.

Порядок деятельности ревизора Эмитента определяется Положением о ревизоре Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1», утвержденным общим собранием участников Эмитента.

В соответствии с Положением о ревизоре, ревизор Эмитента осуществляет следующие виды работ:

- проверка финансовой (бухгалтерской) документации Эмитента, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверка законности заключенных договоров от имени Эмитента, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Эмитента установленных нормативов, правил и пр.;
- анализ финансового положения Эмитента, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Эмитента и выработка рекомендаций для органов управления Эмитента;
- проверка правильности составления бухгалтерской отчетности Эмитента, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления.

Аудитор Эмитента осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Эмитента в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Эмитентом договора. Аудитор Эмитента утверждается общим собранием участников Эмитента.

Иные органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента отсутствуют.

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

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляет ревизор Эмитента. Отдельное структурное подразделение (служба) внутреннего аудита в организационной структуре Эмитента отсутствует. Отдельное структурное подразделение Эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю (иное, отличное от ревизора) отсутствует.

Порядок деятельности ревизора Эмитента определяется Положением о ревизоре Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1», утвержденным решением единственного участника Общества (Решение № 1 от 20 октября 2019 года).

Сведения о политике эмитента в области управления рисками и внутреннего контроля, а также о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

Эмитент придерживается консервативной политики в области управления рисками и внутреннего контроля. Эмитент в своей деятельности использует политику, направленную на минимизацию любых рисков, возникающих при осуществлении своей деятельности путем, прежде всего, соблюдения положений действующего законодательства.

Сведения о наличии внутреннего документа Эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

На дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг решением единственного участника Эмитента утверждены правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком (Решение № 3 от 1 апреля 2021 года).

5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Ревизором Эмитента является:

Ф.И.О.: Киселев Виктор Владимирович.

Год рождения: 1957 год.

Образование: высшее.

Должности, занимаемые в Эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
май 2014	май 2019	АО «МСП Банк»	Директор департамента структурного финансирования
июнь 2019	настоящее время	АО «Тинькофф Банк»	Руководитель управления структурированных продуктов и секьюритизации

Доля участия такого лица в уставном капитале эмитента: доли не имеет.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: Эмитент не является акционерным обществом.

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: Эмитент не является акционерным обществом.

Доля участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента: отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.

Родственные связи с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: родственные связи отсутствуют.

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: не привлекался.

Сведения о занятии 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): не занимал.

Иные органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента отсутствуют.

5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

По каждому органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) ревизора эмитента) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года и последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года и последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Сведения не приводятся, поскольку ревизором Эмитента является физическое лицо. Иные органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента отсутствуют.

Сведения о принятых уполномоченными органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем отчетном году:

Таких решений и соглашений нет.

5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента

Сведения не приводятся ввиду отсутствия у Эмитента штата работников.

5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

Сведения не приводятся ввиду отсутствия у Эмитента штата работников.

VI. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ (АКЦИОНЕРАХ) ЭМИТЕНТА И О СОВЕРШЕННЫХ ЭМИТЕНТОМ СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента

Общее количество участников эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг: 1 (Один).

6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих их лицах, а в случае отсутствия таких лиц – об участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций таких участников (акционеров) эмитента

Лица, владеющие не менее чем пятью процентами уставного капитала Эмитента или не менее чем пятью процентами обыкновенных акций Эмитента:

Полное наименование: Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-2».

Сокращенное наименование: Фонд «Базис-2».

Идентификационный номер налогоплательщика: 9705133630.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1197700009693.

Место нахождения: Российская Федерация, 115035, г. Москва, Садовническая набережная, дом 75, этаж 4, помещение XV, комната 61.

Дата регистрации: 27 июня 2019 года.

Размер доли участника эмитента в уставном капитале эмитента: 100%.

Доля принадлежащих ему обыкновенных акций эмитента: не применимо к обществам с ограниченной ответственностью.

Сведения о лицах, контролирующих участника (акционера) эмитента, владеющего не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций: такие лица отсутствуют.

Сведения о лицах, владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций участника (акционера) эмитента, который владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций: такие лица отсутствуют.

6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»)

Сведения о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальных правах:

Размер доли уставного капитала эмитента, находящейся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: доля государства (муниципального образования) в уставном капитале Эмитента отсутствует.

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом – акционерным

обществом («золотой акции»), срок действия специального права («золотой акции»): указанное право не предусмотрено.

6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента

Ограничения на количество акций, принадлежащих одному акционеру, и (или) их суммарной номинальной стоимости, и (или) максимального числа голосов, предоставляемых одному акционеру, установленные уставом эмитента (или указание на отсутствие таких ограничений): не применимо, т.к. Эмитент не является акционерным обществом.

Ограничения на долю участия иностранных лиц в уставном капитале эмитента в соответствии с законодательством Российской Федерации или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (или указание на отсутствие таких ограничений): отсутствуют.

Иные ограничения, связанные с участием в уставном капитале эмитента: иных ограничений, связанных с участием в уставном капитале Эмитента, нет.

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия участников (акционеров) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

Указываются составы участников (акционеров) эмитента, владевших не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее чем пятью процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату составления списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании участников (акционеров) эмитента, проведенном за пять последних завершённых отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, или за каждый завершённый отчетный год, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний:

Эмитент создан 18 октября 2019 года единственным учредителем. Изменений в составе участников Эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного капитала, со времени создания Эмитента и до утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг не происходило.

Согласно статье 39 Закона об ООО и пункту 9.3 Устава Эмитента, в обществе, состоящем из одного участника, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников, принимаются единственным участником общества единолично и оформляются письменно, в связи с чем списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании участников, не составляются.

6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

Сведения о количестве и объеме в денежном выражении совершенных эмитентом сделок, признаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, требовавших одобрения уполномоченным органом управления эмитента, по итогам каждого завершённого отчетного года за пять последних завершённых отчетных лет либо за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

Эмитент создан 18 октября 2019 года. По состоянию на 31 декабря 2020 года Эмитент не совершал сделок, в совершении которых имелась заинтересованность.

6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

Информация об общей сумме дебиторской задолженности Эмитента, с отдельным указанием общей суммы просроченной дебиторской задолженности за пять последних завершённых отчетных лет либо за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчетный год, завершившийся 31 декабря 2020 года.

	31 декабря 2020 года
Общая сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	2 288
Общая сумма просроченной дебиторской задолженности, тыс. руб.	0

Структура дебиторской задолженности эмитента за последний завершённый отчетный год и последний завершённый отчетный период до даты утверждения Проспекта ценных бумаг:

Структура дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 марта 2021 года:

Наименование показателя	Значение показателя, тыс. руб.	
	31 декабря 2020 года	31 марта 2021 года
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	0	0
в том числе просроченная	0	0
Дебиторская задолженность по векселям к получению	0	0
в том числе просроченная	0	0
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	0	0
в том числе просроченная	0	0
Прочая дебиторская задолженность	2 288	1 596
в том числе просроченная	0	0
Общий размер дебиторской задолженности	2 288	1 596
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	0	0

В случае наличия в составе дебиторской задолженности эмитента за пять последних завершённых отчетных лет либо за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, дебиторов, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности:

В соответствии с финансовой (бухгалтерской) отчетностью Эмитента на 31 декабря 2020 года у Эмитента имеется следующий дебитор, на долю которого приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности:

1. Полное фирменное наименование: АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью).

Сокращенное фирменное наименование: АКРА РМ (ООО).

Место нахождения: Российская Федерация, 115035, город Москва, набережная Садовническая, дом 75, офис Э 4 П XV К 61, 62.

ИНН: 9705115279.

ОГРН: 1187746164407.

Сумма дебиторской задолженности: 2 288 тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

АКРА РМ (ООО) является аффилированным лицом Эмитента в силу того, что АКРА РМ (ООО) исполняет функции единоличного исполнительного органа Эмитента и осуществляет ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета б/н от 18 октября 2019 года. В связи с этим Эмитент дополнительно сообщает следующую информацию:

- доля участия Эмитента в уставном капитале АКРА РМ (ООО) – Эмитент не имеет доли участия в уставном капитале АКРА РМ (ООО);
- доля участия АКРА РМ (ООО) в уставном капитале Эмитента – АКРА РМ (ООО) не имеет доли участия в уставном капитале Эмитента. АКРА РМ (ООО) выполняет функции единоличного исполнительного органа Эмитента и осуществляет ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента;
- для аффилированного лица, являющегося физическим лицом – АКРА РМ (ООО) не является физическим лицом.

VII. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА И ИНАЯ ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, прилагаемой к проспекту ценных бумаг:

а) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за три последних завершённых отчетных года, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, или за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с приложенным аудиторским заключением в отношении указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности:

Бухгалтерская отчетность Эмитента за 2020 год приведена в Приложении № 1 к настоящему Проспекту ценных бумаг в следующем составе:

- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2020 г.;
- Отчет о финансовых результатах за 18.10.2019 – Декабрь 2020 г.;
- Отчет об изменениях капитала за 18.10.2019 – Декабрь 2020 г.;
- Отчет о движении денежных средств за 18.10.2019 – Декабрь 2020 г.;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2020 года и отчету о финансовых результатах за 18 октября 2019 – декабрь 2020 года,

а также аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности Эмитента за период 18.10.2019 – 31.12.2020.

б) при наличии у эмитента годовой финансовой отчетности, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международно-признанными правилами, дополнительно прилагается такая финансовая отчетность эмитента, а если в отношении нее проведен аудит - вместе с соответствующим аудиторским заключением на русском языке, за период предусмотренный подпунктом «а» настоящего пункта. При этом отдельно указываются стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена такая годовая финансовая отчетность:

В соответствии с подпунктом 3) пункта 3 статьи 22 Закона о рынке ценных бумаг Эмитент не составлял годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо отличными от МСФО, международно-признанными правилами.

7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, прилагаемой к проспекту ценных бумаг:

а) промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний завершённый отчетный квартал (отчетный период, состоящий из трех, шести или девяти месяцев отчетного года), предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг,

составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а если в отношении нее проведен аудит - вместе с соответствующим аудиторским заключением:

Бухгалтерская отчетность Эмитента по состоянию на 31 марта 2021 года приведена в Приложении № 2 к настоящему Проспекту ценных бумаг в следующем составе:

- Бухгалтерский баланс на 31 марта 2021 года;
- Отчет о финансовых результатах за январь-март 2021 года.

б) при наличии у эмитента промежуточной финансовой отчетности, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, дополнительно прилагается такая промежуточная финансовая отчетность эмитента, а если в отношении нее проведен аудит - вместе с соответствующим аудиторским заключением на русском языке за последний заверченный отчетный квартал (отчетный период, состоящий из трех, шести или девяти месяцев отчетного года), предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг. При этом отдельно указываются стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена такая промежуточная финансовая отчетность:

В соответствии с подпунктом 3) пункта 3 статьи 22 Закона о рынке ценных бумаг Эмитент не составлял промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо отличными от МСФО, международно-признанными правилами.

7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента

У Эмитента отсутствует консолидированная финансовая отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными стандартами, отличными от МСФО, в силу того, что Эмитент:

- является ипотечным агентом; и

- не является (1) кредитной организацией; (2) страховой организацией; (3) негосударственным пенсионным фондом; (4) управляющей компанией инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов; (5) клиринговой организацией; (6) федеральным государственным унитарным предприятием; или (7) акционерным обществом, акции которого находятся в федеральной собственности,

- не имеет дочерних и/или зависимых и/или подконтрольных обществ,

и, в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг, Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» и приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» не обязан составлять консолидированную отчетность в соответствии с МСФО либо иными стандартами, отличными от МСФО, и не обязан составлять и (или) представлять и/или публиковать консолидированную финансовую отчетность в соответствии с какими-либо иными федеральными законами.

7.4. Сведения об учетной политике эмитента

Основные положения учетной политики Эмитента, самостоятельно определенной Эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и

утвержденной приказом или распоряжением лица, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета Эмитента:

Информация об учетной политике Эмитента, применяемой с даты регистрации Эмитента, указывается в Приложении № 3 к настоящему Проспекту ценных бумаг.

7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж

Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг).

7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года

С даты создания Эмитента и до даты утверждения Проспекта ценных бумаг существенных изменений в составе имущества Эмитента не происходило.

7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Эмитент создан 18 октября 2019 года и с момента создания до даты утверждения Проспекта ценных бумаг не участвовал в судебных процессах в качестве истца либо ответчика, санкции судебным органом на Эмитента не накладывались.

VIII. СВЕДЕНИЯ О РАЗМЕЩАЕМЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ, А ТАКЖЕ ОБ ОБЪЕМАХ, СРОКАХ И ПОРЯДКЕ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ

8.1. Вид, категория (тип) ценных бумаг

Вид размещаемых ценных бумаг: биржевые жилищные облигации с ипотечным покрытием.

Идентификационные признаки размещаемых ценных бумаг: неконвертируемые бездокументарные процентные биржевые жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А» с централизованным учетом прав, размещаемые по открытой подписке (ранее и далее – **Облигации, Облигации выпуска, Облигации класса «А»**), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по биржевым жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (ранее и далее – **Облигации класса «Б»**), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента.

Серия: нет.

Срок погашения: датой погашения Облигаций является 23 марта 2034 года.

8.2. Форма ценных бумаг

Бездокументарные.

8.3. Указание на обязательное централизованное хранение

Обязательное централизованное хранение не предусмотрено.

Предусмотрен централизованный учет прав на Облигации выпуска.

Сведения о депозитарии, который будет осуществлять централизованный учет

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	НКО АО НРД
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, город Москва
<i>Номер лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности:</i>	045-12042-000100
<i>Дата выдачи лицензии:</i>	19 февраля 2009 года
<i>Срок действия лицензии:</i>	без ограничения срока действия
<i>Орган, выдавший лицензию:</i>	ФСФР России

Учет и удостоверение прав на Облигации, учет и удостоверение передачи Облигаций, включая случаи обременения Облигаций обязательствами, осуществляется в Небанковской кредитной организации акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» (ранее и далее – **НРД**) и иных депозитариях, осуществляющих учет прав на Облигации, за исключением НРД (ранее и далее – **Депозитарии**).

Право собственности на Облигации подтверждается выписками по счетам депо, выдаваемыми НРД или Депозитариями.

Право собственности на Облигации переходит к новому владельцу (приобретателю) Облигаций с даты внесения приходной записи по счету депо нового владельца (приобретателя) Облигаций в НРД или соответствующем Депозитарии.

Списание Облигаций со счетов депо при их погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Облигаций по выплате номинальной стоимости Облигаций и процентного (купонного) дохода.

Порядок учета и перехода прав на эмиссионные ценные бумаги с централизованным учетом прав регулируется Законом о рынке ценных бумаг, Положением Банка России от 13 ноября 2015 года № 503-П «О порядке открытия и ведения депозитариями счетов депо и иных счетов» (с изменениями и дополнениями), иными нормативными документами Банка России или иного уполномоченного органа по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков, а также внутренними документами НРД или соответствующего Депозитария.

В случае изменения законодательства Российской Федерации, нормативных документов Банка России или иного уполномоченного органа по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков, порядок учета и перехода прав на Облигации будет регулироваться с учетом изменившихся требований законодательства Российской Федерации и/или указанных нормативных документов.

8.4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска

Номинальная стоимость Облигаций: 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая. Индексация номинальной стоимости Облигаций не предусматривается.

8.5. Количество ценных бумаг выпуска

В соответствии с решением о размещении Облигаций от 18 мая 2021 года (решение единственного участника Эмитента № 5 от 18 мая 2021 года) сумма номинальных стоимостей размещаемых Облигаций составляет 5 622 500 000 (Пять миллиардов шестьсот двадцать два миллиона пятьсот тысяч) рублей. Количество размещаемых Облигаций будет указано в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

8.6. Общее количество ценных бумаг данного выпуска, размещенных ранее

Облигации размещаются впервые.

8.7. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска

Облигации представляют собой прямые, безусловные обязательства Эмитента, обеспеченные залогом ипотечного покрытия.

Облигации выпуска предоставляют их владельцам одинаковый объем прав. Владелец Облигации выпуска имеет следующие права:

- (а) право на получение полной номинальной стоимости Облигации в срок и в порядке, установленном Решением о выпуске ценных бумаг, преимущественно перед получением владельцами Облигаций класса «Б» номинальной стоимости Облигаций класса «Б», обеспеченных залогом того же ипотечного покрытия;
- (б) право на получение процентного (купонного) дохода, порядок определения и выплаты которого указаны в пунктах 5.4, 5.5 и 12 Решения о выпуске ценных бумаг, преимущественно перед получением процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» владельцами Облигаций класса «Б»;

- (в) право требовать от Эмитента досрочного погашения Облигации в случаях, установленных в пункте 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (г) право обращаться в суд с требованиями об обращении взыскания на ипотечное покрытие в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям в соответствии с действующим законодательством;
- (д) право обращаться в суд или Арбитражный суд города Москвы с иском к Эмитенту в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае невозможности удовлетворения требований по Облигациям, предъявленных Эмитенту;
- (е) право заявлять Эмитенту требования о получении денежных средств от реализации ипотечного покрытия. Указанные требования владельцев Облигаций выпуска удовлетворяются Эмитентом преимущественно перед удовлетворением аналогичных требований владельцев Облигаций класса «Б»;
- (ж) равные с правами других владельцев Облигаций выпуска права в отношении требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, а в случае изъятия посредством выкупа заложенного имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации – в отношении также страхового возмещения, сумм возмещения, причитающихся залогодателю, или имущества, предоставляемого залогодателю взамен;
- (з) право претендовать на удовлетворение своих требований в ходе конкурсного производства в пределах суммы, недополученной при реализации ипотечного покрытия (в случае его возбуждения) с учетом иных положений Решения о выпуске ценных бумаг;
- (и) право свободно продавать и иным образом отчуждать Облигации выпуска. Переход права собственности на Облигации допускается после полной оплаты ценных бумаг;
- (к) право на возврат средств инвестирования в случае признания настоящего выпуска Облигаций недействительным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Несмотря на назначение представителя владельцев Облигаций, сведения о котором указаны в пункте 9 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 8.13 Проспекта ценных бумаг (далее – **Представитель владельцев Облигаций**), каждый из владельцев Облигаций вправе в индивидуальном порядке осуществлять действия, которые в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг отнесены к полномочиям представителя владельцев Облигаций, в том числе реализовывать любые перечисленные в пунктах 4.2 и 4.3 Решения о выпуске ценных бумаг права в индивидуальном порядке и осуществлять любые действия, вытекающие из таких прав, в индивидуальном порядке.

Владелец Облигаций выпуска вправе осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Владельцы Облигаций или Представитель владельцев Облигаций не имеют права предъявлять в суд (арбитражный суд) заявление о признании Эмитента банкротом до даты реализации ипотечного покрытия вследствие обращения взыскания на данное покрытие. После даты реализации ипотечного покрытия владельцы Облигаций или Представитель владельцев Облигаций вправе предъявлять в суд заявление о признании Эмитента банкротом в соответствии с действующим законодательством.

Предоставление третьими лицами обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям не предусматривается.

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается залогом ипотечного покрытия.

Владельцу Облигаций выпуска принадлежат все права, возникающие из залога ипотечного покрытия, в соответствии с условиями такого залога, указанными в пункте 7.3.2 Решения о выпуске ценных бумаг. С переходом прав на Облигацию к новому владельцу (приобретателю) переходят все права, вытекающие из залога ипотечного покрытия. Передача прав, возникших из залога ипотечного покрытия, без передачи прав на Облигацию является недействительной.

Размещаемые ценные бумаги не являются конвертируемыми ценными бумагами.

Размещаемые ценные бумаги не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов.

8.8. Условия и порядок размещения ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)

Информация в настоящем разделе 8.8 Проспекта ценных бумаг указывается в соответствии с положениями Закона о рынке ценных бумаг в редакции Закона 514-ФЗ.

В связи со вступлением в силу 1 января 2020 года Закона 514-ФЗ Закон о рынке ценных бумаг не требует указания в проспекте ценных бумаг условий и порядка их размещения в случае размещения облигаций, не конвертируемых в акции.

Учитывая вышеизложенное, условия и порядок размещения Облигаций не приводятся в настоящем разделе 8.8 Проспекта ценных бумаг.

Указанные сведения приводятся в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

8.8.1. Способ размещения ценных бумаг

Открытая подписка.

8.8.2. Срок размещения ценных бумаг

Сведения приводятся в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

8.8.3. Порядок размещения ценных бумаг

Размещение Облигаций будет осуществляться на организованных торгах ПАО Московская Биржа по открытой подписке.

Сделки при размещении Облигаций заключаются в ПАО Московская Биржа путем удовлетворения заявок на покупку Облигаций, поданных с использованием системы торгов ПАО Московская Биржа в соответствии с правилами проведения торгов, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

Сведения об организаторе торговли на рынке ценных бумаг

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	ПАО Московская Биржа
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>Почтовый адрес:</i>	Российская Федерация, 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13

<i>Номер лицензии биржи:</i>	077-001
<i>Дата выдачи лицензии:</i>	29 августа 2013 года
<i>Срок действия лицензии:</i>	без ограничения срока действия
<i>Орган, выдавший лицензию:</i>	ФСФР России

В случае реорганизации ПАО Московская Биржа размещение Облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося его правопреемником, в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли.

Все расходы, связанные с внесением приходных записей о зачислении размещаемых Облигаций на счета депо их первых владельцев (приобретателей), несут первые владельцы (приобретатели) Облигаций.

Иные сведения о порядке размещения ценных бумаг приводятся в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

8.8.4. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг

Сведения приводятся в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

8.8.5. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг

Сведения приводятся в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

8.8.6. Условия и порядок оплаты ценных бумаг

Сведения приводятся в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

8.8.7. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг

Сведения приводятся в Условиях размещения ценных бумаг, которые публикуются Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций.

8.9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

8.9.1. Форма погашения облигаций

Погашение (частичное погашение) Облигаций осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке в пользу владельцев Облигаций. Возможность выбора владельцами Облигаций иных форм погашения (частичного погашения) Облигаций не предусмотрена.

8.9.2. Порядок и условия погашения облигаций

Срок (дата) погашения (частичного погашения) Облигаций выпуска или порядок ее определения:

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» осуществляется частями, 23 марта, 23 июня, 23 сентября и 23 декабря каждого года (каждая из таких дат – **Дата выплаты**), начиная с Даты выплаты, приходящейся на тот месяц из перечисленных выше, который наступит первым после окончания первого Расчетного периода, как он определен в пункте 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.

Эмитент не позднее чем за 3 (Три) рабочих дня до Даты выплаты уведомляет НРД о размере подлежащей погашению в Дату выплаты части номинальной стоимости для каждой Облигации.

Эмитент не позднее чем за 3 (Три) рабочих дня до Даты выплаты уведомляет Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС» (далее – **Биржа**) о размере подлежащей погашению в Дату выплаты части номинальной стоимости для каждой Облигации, а также оставшейся непогашенной части номинальной стоимости каждой Облигации.

Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Возможность досрочного погашения Облигаций выпуска по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента установлена в пункте 5.6 Решения о выпуске ценных бумаг.

Облигации выпуска подлежат полному погашению 23 марта 2034 года.

Порядок определения стоимости, выплачиваемой по каждой Облигации выпуска при ее погашении (частичном погашении)

Сервисный агент, уполномоченный получать исполнение от должников по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и указанный в пункте 7.3.2.7 Решения о выпуске ценных бумаг (далее – **Сервисный агент**), после даты начала размещения Облигаций не позднее 7 марта, 7 июня, 7 сентября и 7 декабря соответствующего года (или, если такой день приходится на выходной или нерабочий праздничный день, – не позднее первого следующего за ним рабочего дня) (далее – **Дата отчета**), сообщает Эмитенту и расчетному агенту, сведения о котором указаны в пункте 5.7 Решения о выпуске ценных бумаг (далее – **Расчетный агент**), общую сумму денежных средств, полученных от должников по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, в том числе в счет возврата основной суммы долга (включая, в случае досрочного погашения, выплату всей или части основной суммы долга) за предыдущий Расчетный период (как данный термин определен ниже).

При этом под **Расчетным периодом** понимается каждый из следующих периодов – с 1 декабря по 28(29) февраля, с 1 марта по 31 мая, с 1 июня по 31 августа и с 1 сентября по 30 ноября – с учетом того, что первый Расчетный период начинается в дату начала размещения Облигаций и заканчивается в последний день того из периодов, указанных выше, который следует за периодом, на который приходится дата окончания размещения Облигаций, и в случае полного досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента Расчетный период, непосредственно предшествующий дате полного погашения, заканчивается в Дату выплаты, в которую осуществляется полное досрочное погашение Облигаций.

Расчетный период с 1 декабря по 28(29) февраля (включая обе даты) является Расчетным периодом, относящимся к Дате выплаты, приходящейся на 23 марта.

Расчетный период с 1 марта по 31 мая (включая обе даты) является Расчетным периодом, относящимся к Дате выплаты, приходящейся на 23 июня.

Расчетный период с 1 июня по 31 августа (включая обе даты) является Расчетным периодом, относящимся к Дате выплаты, приходящейся на 23 сентября.

Расчетный период с 1 сентября по 30 ноября (включая обе даты) является Расчетным периодом, относящимся к Дате выплаты, приходящейся на 23 декабря.

Не позднее 5 (Пятого) рабочего дня (включая пятый рабочий день) после Даты отчета (далее – **Дата расчета**), Расчетный агент сообщает Эмитенту размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации выпуска, который определяется Расчетным агентом по следующей формуле:

$$K_A = (\sum DCO + ARAA + BRAA - PAA + M_A) / N_A, \text{ где:}$$

K_A – размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации выпуска (в рублях), который не может превышать номинальной стоимости Облигации выпуска (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена в предыдущих купонных периодах).

В случае если расчетная величина $K_A < 0$, то для целей расчета данного показателя она признается равной 0 (Нулю).

В случае если расчетная величина K_A превышает непогашенную номинальную стоимость одной Облигации, она считается равной непогашенной номинальной стоимости одной Облигации;

$\sum DCO$ – сумма денежных средств, полученных в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия и удостоверенным закладными (далее – **Закладные**), не являющимися Дефолтными закладными (как данный термин определен в настоящем пункте ниже) (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными), за Расчетный период, относящийся к соответствующей Дате расчета, перечисленных на счет Эмитента до Даты расчета. При определении переменной $\sum DCO$ также учитываются (i) денежные средства, полученные Эмитентом в качестве покупной цены закладных, не являющихся Дефолтными закладными, и относящиеся к основной сумме долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, и (ii) денежные средства, полученные от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, после обращения на него взыскания. В составе переменной $\sum DCO$ не учитываются денежные средства, полученные Эмитентом в качестве покупной цены Дефолтных закладных.

$\sum DCO$ уменьшается на сумму денежных средств, полученных Эмитентом в счет возврата основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия и удостоверенным Закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по закладным, не являющимся Дефолтными закладными), за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, направленную на досрочное погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» в соответствии с требованиями владельцев Облигаций класса «А» согласно пункту 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг.

При расчете переменной $\sum DCO$ в первую Дату расчета учитываются также (i) денежные средства, полученные Эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по таким закладным), за период от даты перехода прав на Закладные до даты начала первого Расчетного периода, и (ii) денежные средства, полученные Эмитентом от размещения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», оставшиеся в распоряжении Эмитента после полной оплаты покупной цены за Закладные в соответствии с договором купли-продажи Закладных.

При этом под **Дефолтной закладной** понимается закладная, в отношении которой произошло одно или несколько из перечисленных ниже событий:

- (а) нарушение заемщиком по соответствующему ипотечному кредиту сроков внесения платежей по Закладной более чем на 3 (Три) календарных месяца;
- (б) полностью либо частично (при этом не подлежит восстановлению) утрачен предмет ипотеки;
- (в) вступило в законную силу решение суда о признании недействительным или о прекращении по иным основаниям обязательства, права по которому удостоверяются закладной, договора об ипотеке соответствующего объекта недвижимости, кредитного договора или самой закладной;
- (г) наложение ареста или вступление в законную силу решения суда об обращении взыскания на предмет ипотеки;
- (д) признание заемщика несостоятельным (банкротом).

В случае привлечения Эмитентом финансирования для погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в состав $\Sigma ДСО$ включается также сумма такого финансирования, направляемая Эмитентом на погашение непогашенной части номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;

АРАА – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета в соответствии с пунктом (vii) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;

ВРАА – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета в соответствии с пунктом (viii) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;

РАА – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета как сумма денежных средств, полученных Эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций и удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по таким закладным), за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, и направляемая на:

- (а) оплату расходов Эмитента, предусмотренных в подпунктах (i) – (v) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг; и/или
- (б) выплату в порядке очередности, установленном Решением о выпуске ценных бумаг, процентного (купонного) дохода по Облигациям,

в случае недостаточности для осуществления указанных расходов и выплат денежных средств, включающихся в расчет показателя $\Sigma ДСП$ в соответствии с пунктом 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг, полученных за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, и при условии соблюдения требований к размеру ипотечного покрытия, установленных **Законом об ипотечных ценных бумагах**;

M_A – разница между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле $\Sigma ДСО + АRAA + BRAA - PAA + M_A$ в предыдущую Дату расчета, и (ii) фактически выплаченной в предыдущую Дату выплаты суммой в погашение части номинальной стоимости по всем Облигациям (нераспределенный остаток в результате округления). В первом Расчетном периоде $M_A = 0$;

N_A – количество Облигаций, находящихся в обращении на соответствующую Дату расчета.

Размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации выпуска определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

Порядок погашения (частичного погашения) Облигаций выпуска:

Выплата при погашении Облигаций производится денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке.

Если дата погашения Облигаций приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций, – то перечисление подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Владельцы и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет погашения Облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на Облигации, депонентами которого они являются. Депозитарный договор должен содержать порядок передачи депозитарием депоненту выплат по ценным бумагам.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению денежных выплат в счет погашения Облигаций путем перечисления денежных средств НРД. Указанная обязанность считается исполненной эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.

Передача денежных выплат в счет погашения Облигаций осуществляется депозитарием лицу, являвшемуся его депонентом:

- (а) на конец операционного дня, предшествующего дате, которая определена в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг, и в которую Облигации подлежат погашению (частичному погашению);
- (б) на конец операционного дня, следующего за датой, на которую НРД в соответствии с действующим законодательством раскрыта информация о получении НРД подлежащих передаче денежных выплат в счет погашения (частичного погашения) Облигаций в случае, если в установленную Решением о выпуске ценных бумаг дату (установленный срок) обязанность Эмитента по осуществлению денежных выплат в счет погашения Облигаций не исполняется или исполняется ненадлежащим образом.

Депозитарий передает своим депонентам денежные выплаты по Облигациям пропорционально количеству Облигаций, которые учитывались на их счетах депо на конец операционного дня, определенного в соответствии с вышеуказанным абзацем.

Погашение Облигаций производится в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Передача денежных выплат в счет погашения Облигаций осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7 Закона о рынке ценных бумаг, с особенностями в зависимости от способа учета прав на Облигации.

Списание Облигаций со счетов депо при погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Облигаций по погашению номинальной стоимости Облигаций и выплате купонного дохода по ним.

Порядок определения выплат по каждой структурной облигации при ее погашении

Не применимо. Облигации не являются структурными облигациями.

8.9.3. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации

Доходом по Облигациям является сумма процентных (купонных) доходов, начисляемых за каждый процентный (купонный) период в виде процентов от непогашенной части номинальной стоимости Облигаций и выплачиваемых в Дату выплаты, приходящуюся на дату окончания соответствующего процентного (купонного) периода.

Процентный (купонный) период		Размер процентного (купонного) дохода (порядок его определения)
Дата начала	Дата окончания	

1-ый купон

Датой начала 1-го купонного периода является дата начала размещения Облигаций.	Датой окончания 1-го купонного периода является 23 (Двадцать третье) число одного из следующих месяцев – марта, июня, сентября или декабря, в зависимости от того, какой из этих месяцев наступит раньше после окончания первого Расчетного периода, как он определен в пункте 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.	Процентная ставка по первому купону определяется решением единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Эмитента не позднее рабочего дня, предшествующего дате начала размещения Облигаций. Сообщение о принятии Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период по Облигациям публикуется в форме сообщения «О начисленных и (или) выплаченных доходах по эмиссионным ценным бумагам эмитента» в следующие сроки с даты принятия Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период,
--	--	---

		<p>но в любом случае не позднее даты начала размещения Облигаций:</p> <p>(а) в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс», либо иных информационных агентств, которые в установленном порядке уполномочены на проведение действий по раскрытию информации на рынке ценных бумаг (далее – Лента новостей), – не позднее 1 (Одного) дня; и</p> <p>(б) на странице в сети Интернет по адресу: https://www.edisclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392 (далее – страница в сети Интернет), – не позднее 2 (Двух) дней.</p> <p>При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.</p> <p>Эмитент информирует НРД и Биржу о величине купонной ставки в согласованном порядке.</p>
--	--	--

2-ой и последующие купоны

<p>Дата начала 2-го и каждого последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.</p>	<p>Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного периода наступает по истечении трех месяцев с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 23 марта, 23 июня, 23 сентября или 23 декабря каждого календарного года.</p> <p>Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций выпуска.</p>	<p>Процентная ставка по купонам со 2 (Второго) по последний включительно устанавливается равной процентной ставке первого купона.</p>
--	--	---

Расчет суммы выплат на одну Облигацию по каждому из купонов производится по следующей формуле:

$$K_j = (C_j / 100\%) * Nom * (T_j - T_{(j-1)}) / 365, \text{ где:}$$

j – порядковый номер купонного периода;

K_j – размер процентного (купонного) дохода по купону в расчете на одну Облигацию в валюте номинала;

Nom – номинальная стоимость (непогашенная часть номинальной стоимости) одной Облигации на установленную для j -ого купонного периода Дату расчета в валюте номинала;

C_j – размер процентной ставки j -ого купона в процентах годовых;

$T_{(j-1)}$ – дата начала купонного периода j -ого купона;

T_j – дата окончания купонного периода j -ого купона.

Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9.

8.9.4. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям

Процентный (купонный) доход по Облигациям выпуска выплачивается в Даты выплаты, указанные в пункте 5.2 Решения о выпуске ценных бумаг, преимущественно перед исполнением Эмитентом обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» за соответствующий купонный период.

Процентный (купонный) период		Дата выплаты процентного (купонного) дохода
Дата начала	Дата окончания	

1-ый купон

Датой начала 1-го купонного периода является дата начала размещения Облигаций.	Датой окончания 1-го купонного периода является 23 (Двадцать третье) число одного из следующих месяцев – марта, июня, сентября или декабря, в зависимости от того, какой из этих месяцев наступит раньше после окончания первого Расчетного периода, как он определен в пункте 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.	Процентный (купонный) доход по 1-му купону выплачивается в Дату выплаты, приходящуюся на дату окончания 1-го купонного периода. Если дата окончания 1-го купонного периода (Дата выплаты) приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за
--	--	--

		<p>нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.</p>
<p><i>Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям</i></p> <p>Передача денежных выплат при выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7 Закона о рынке ценных бумаг, с особенностями в зависимости от способа учета прав на Облигации.</p> <p>Выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям производится денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке.</p> <p>Владельцы и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Облигациям, получают причитающиеся им доходы по Облигациям в денежной форме через депозитарий, осуществляющий учет прав на Облигации, депонентами которого они являются. Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депоненту выплат по ценным бумагам.</p> <p>Эмитент исполняет обязанность по осуществлению выплаты доходов по Облигациям в денежной форме путем перечисления денежных средств НРД. Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.</p> <p>Передача доходов по Облигациям в денежной форме осуществляется депозитарием лицу, являвшемуся его депонентом:</p> <ul style="list-style-type: none"> (а) на конец операционного дня, предшествующего дате, которая определена в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг, и в которую обязанность Эмитента по выплате доходов по Облигациям в денежной форме подлежит исполнению; (б) на конец операционного дня, следующего за датой, на которую НРД в соответствии с действующим законодательством раскрыта информация о получении НРД подлежащих передаче денежных выплат по Облигациям в случае, если в установленную Решением о выпуске ценных бумаг дату (установленный срок) обязанность Эмитента по выплате доходов по Облигациям в денежной форме, которые подлежат выплате одновременно с осуществлением денежных выплат в счет погашения Облигаций (обязанность Эмитента по осуществлению последней денежной выплаты по Облигациям), не исполняется или исполняется ненадлежащим образом. <p>Депозитарий передает своим депонентам денежные выплаты по Облигациям пропорционально количеству Облигаций, которые учитывались на их счетах депо на конец операционного дня, определенного в соответствии с вышеуказанным абзацем.</p>		

2-ой и последующие купоны

<p>Дата начала 2-го и каждого последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.</p>	<p>Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного периода наступает по истечении трех месяцев с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 23 марта, 23 июня, 23 сентября или 23 декабря каждого календарного года.</p> <p>Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций выпуска.</p>	<p>Выплата процентного (купонного) дохода за 2-ой и каждый последующий купонный период осуществляется в Дату выплаты, приходящуюся на дату окончания 2-го и каждого последующего купонного периода соответственно.</p> <p>Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.</p>
<p><i>Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям</i></p> <p>Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по всем купонам Облигаций выпуска аналогичен порядку выплаты процентного (купонного) дохода по 1-му купону Облигаций выпуска.</p> <p>Купонный доход по неразмещенным Облигациям или по Облигациям, переведенным на счет Эмитента в НРД, не начисляется и не выплачивается.</p> <p>Процентный (купонный) доход по последнему купону Облигаций выпуска выплачивается одновременно с погашением в полном объеме Облигаций выпуска.</p>		

8.9.5. Порядок и условия досрочного погашения облигаций

Предусматривается возможность досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев и по усмотрению Эмитента в соответствии со сроками и порядком, указанными ниже.

Досрочное погашение Облигаций допускается только после полной оплаты Облигаций.

Досрочное погашение Облигаций осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке в пользу владельцев Облигаций. Возможность выбора владельцами Облигаций иных форм досрочного погашения Облигаций не предусмотрена.

Облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение.

8.9.5.1. Досрочное погашение Облигаций по требованию владельцев Облигаций

Владельцы Облигаций вправе требовать от Эмитента досрочного погашения Облигаций в случае, если:

- (а) нарушены требования к размеру ипотечного покрытия, установленные статьей 13 Закона об ипотечных ценных бумагах;
- (б) нарушен установленный Законом об ипотечных ценных бумагах порядок замены имущества, составляющего ипотечное покрытие;
- (в) нарушены установленные Законом об ипотечных ценных бумагах условия, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств по Облигациям;
- (г) Эмитент осуществляет предпринимательскую деятельность или совершает сделки, выходящие за рамки его правоспособности и нарушающие требования, установленные Законом об ипотечных ценных бумагах;
- (д) судом принято решение о ликвидации Эмитента;
- (е) в соответствии с законодательством о банкротстве арбитражный суд принял к производству заявление о признании Эмитента банкротом;
- (ж) произошло существенное нарушение условий исполнения обязательств по Облигациям, а именно:
 - просрочка исполнения обязательства по выплате очередного процентного (купонного) дохода по Облигациям на срок более 10 (Десяти) рабочих дней;
 - просрочка исполнения обязательства по выплате части номинальной стоимости Облигаций на срок более 10 (Десяти) рабочих дней;
 - утрата обеспечения по Облигациям или существенное ухудшение условий обеспечения по Облигациям, а именно снижение размера ипотечного покрытия Облигаций ниже уровня достаточности ипотечного покрытия, определенного в пункте 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг.

Требования владельцев Облигаций класса «А» о досрочном погашении Облигаций класса «А» удовлетворяются преимущественно по отношению к требованиям владельцев Облигаций класса «Б» о досрочном погашении Облигаций класса «Б».

Требования владельцев Облигаций класса «Б» о досрочном погашении принадлежащих им Облигаций класса «Б» подлежат удовлетворению только после полного погашения Облигаций класса «А».

Сообщение о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций должно быть направлено Эмитентом НРД и Бирже в срок не позднее 1 (Одного) дня с момента наступления события, дающего владельцу Облигаций право требовать досрочного погашения Облигаций.

При этом в случае принятия общим собранием владельцев Облигаций решения об отказе от права требовать досрочного погашения Облигаций досрочное погашение Облигаций по требованию владельцев Облигаций не осуществляется. Решение общего собрания владельцев облигаций является обязательным для всех владельцев Облигаций, в том числе для владельцев Облигаций,

которые голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

Владельцы Облигаций соглашаются с тем, что в случае, если дата досрочного погашения Облигаций по требованию владельца Облигаций выпадает на дату, наступающую позднее даты окончания срока погашения Облигаций, то для целей досрочного погашения выпуска Облигаций по требованию владельцев Облигаций применяются все положения в части погашения Облигаций, предусмотренные в пунктах 5.2 и 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.

Срок предъявления требований о досрочном погашении Облигаций

Срок, в течение которого владельцами Облигаций могут быть заявлены требования о досрочном погашении Облигаций, составляет 30 (Тридцать) дней с даты раскрытия в Ленте новостей информации о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций и условиях их досрочного погашения, а в случае, когда нарушение, послужившее основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, не устранено Эмитентом в 30-дневный срок, – до даты, следующей за датой раскрытия информации об устранении такого нарушения. Право требовать досрочного погашения Облигаций, возникшее в случаях, предусмотренных подпунктами (а) и (в) пункта 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг выше, прекращается с даты раскрытия или представления Эмитентом информации об устранении выявленных нарушений. При этом в случае существенного нарушения условий исполнения обязательств по Облигациям, владельцы Облигаций вправе предъявлять требования о досрочном погашении Облигаций с момента наступления такого нарушения по исполнению обязательств по Облигациям до даты раскрытия Эмитентом информации об устранении нарушения.

При этом если информация о возникновении у владельцев Облигаций права требовать их досрочного погашения не раскрывается Эмитентом в течение 3 (Трех) рабочих дней, владельцы Облигаций вправе предъявлять требования об их досрочном погашении, а Эмитент обязан погасить такие Облигации в порядке и в сроки, установленные в настоящем пункте ниже для досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций.

Стоимость досрочного погашения Облигаций

При наступлении одного или нескольких случаев, указанных выше, досрочное погашение Облигаций производится по цене, равной сумме номинальной стоимости Облигаций (остатка номинальной стоимости Облигаций, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах) и накопленного процентного (купонного) дохода по Облигациям (далее – НКД), который должен быть выплачен владельцам Облигаций из расчета количества дней, прошедших с даты начала купонного периода, в течение которого наступил один или несколько случаев указанных выше, и до даты выплаты такого дохода/даты досрочного погашения, в которую осуществляется досрочное погашение Облигаций в соответствии с настоящим пунктом. При этом в случае осуществления Эмитентом частичного погашения Облигаций в предыдущих купонных периодах НКД определяется исходя из непогашенной в предыдущих купонных периодах части номинальной стоимости Облигаций. Размер НКД рассчитывается по формуле, приведенной в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 8.19 Проспекта ценных бумаг.

Стоимость досрочного погашения Облигаций в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9.

Денежные средства, направляемые на досрочное погашение Облигаций по требованию владельцев Облигаций, используются в следующем порядке очередности:

- (а) все поступления, включающиеся в расчет показателя $\Sigma ДСП$ в соответствии с пунктом 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (б) все поступления, полученные в счет возврата основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, включающиеся в расчет показателя $\Sigma ДСО$ в соответствии с пунктом 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг и пунктом 8.12.3.2 Проспекта ценных бумаг;
- (в) средства резервов Эмитента, указанных в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (г) иные денежные средства Эмитента на счетах Эмитента.

Порядок реализации права требовать досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев

Досрочное погашение Облигаций осуществляется в пользу владельцев Облигаций.

Лицо, осуществляющее права по Облигациям, если его права на Облигации учитываются номинальным держателем, иностранным номинальным держателем, иностранной организацией, имеющей право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, или лицом, осуществляющим централизованный учет прав на ценные бумаги, реализует право требовать погашения принадлежащих ему Облигаций путем предъявления требований (заявлений) о досрочном погашении Облигаций таким организациям.

Владелец Облигаций лично либо через своего представителя представляет указанным выше лицам требование (заявление) о досрочном погашении Облигаций (далее – **Требование о досрочном погашении Облигаций**).

Требование о досрочном погашении Облигаций должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать лицо, осуществляющее права по ценным бумагам, сведения, позволяющие идентифицировать ценные бумаги, права по которым осуществляются, количество принадлежащих такому лицу ценных бумаг, международный код идентификации организации, осуществляющей учет прав на ценные бумаги этого лица.

В Требовании о досрочном погашении Облигаций помимо указанных выше сведений также указываются иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации. В дополнение к Требованию о досрочном погашении Облигаций владелец Облигаций, либо лицо, уполномоченное владельцем Облигаций, вправе передать Эмитенту необходимые документы для применения соответствующих ставок налогообложения при налогообложении доходов, полученных по Облигациям. В случае непредставления или несвоевременного предоставления таких документов Эмитент не несет ответственности перед владельцами Облигаций за неприменение соответствующих ставок налогообложения.

Требование о досрочном погашении Облигаций направляется в соответствии с действующим законодательством.

Номинальный держатель направляет лицу, у которого ему открыт лицевой счет (счет депо) номинального держателя, Требование о досрочном погашении Облигаций лица, осуществляющего права по ценным бумагам, права на ценные бумаги которого он учитывает, и Требования о

досрочном погашении Облигаций, полученные им от своих депонентов – номинальных держателей и иностранных номинальных держателей.

Волеизъявление лиц, осуществляющих права по ценным бумагам, считается полученным Эмитентом в день получения Требования о досрочном погашении Облигаций НРД.

Со дня получения НРД или номинальным держателем Облигаций от владельца Облигаций Требования о досрочном погашении Облигаций и до дня внесения по счету НРД или номинального держателя записей, связанных с таким досрочным погашением, либо до дня получения информации об отзыве владельцем Облигаций своего Требования о досрочном погашении Облигаций владелец Облигаций не вправе распоряжаться Облигациями, предъявленными для досрочного погашения, в том числе передавать их в залог либо обременять другими способами, о чем НРД и номинальный держатель без поручения владельца Облигаций вносят запись об установлении этого ограничения по счету, на котором учитываются его права на Облигации.

Порядок досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев

Досрочное погашение Облигаций осуществляется в пользу владельцев Облигаций.

Владельцы Облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет досрочного погашения Облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на ценные бумаги, депонентами которого они являются.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению денежных выплат в счет досрочного погашения Облигаций путем перечисления денежных средств НРД. Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.

Владельцы Облигаций соглашаются с тем, что взаиморасчеты при досрочном погашении Облигаций по требованию их владельцев осуществляются по правилам НРД.

Для этих целей у владельца Облигаций, либо у лица, уполномоченного владельцем Облигаций получать суммы досрочного погашения по Облигациям, должен быть открыт банковский счет в российских рублях в НРД.

Порядок и сроки открытия банковского счета в НРД регулируются законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России, а также условиями договора, заключенного с НРД.

При этом владельцы Облигаций – физические лица соглашаются с тем, что взаиморасчеты при досрочном погашении Облигаций по требованию их владельцев осуществляются исключительно через банковский счет юридического лица, уполномоченного владельцем Облигаций – физическим лицом получать суммы досрочного погашения по Облигациям.

Эмитент не несет обязательств по досрочному погашению Облигаций по отношению к лицам, не представившим в указанный срок Требования о досрочном погашении Облигаций.

Требование о досрочном погашении Облигаций, содержащее положения о выплате наличных денег, не удовлетворяется.

Эмитент в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций и документов осуществляет их проверку и в случае, если форма или содержание представленных документов не соответствует требованиям, установленным Решением о выпуске ценных бумаг, а также при наличии иных оснований, не позволяющих исполнить Требование о

досрочном погашении Облигаций, направляет лицу, предоставившему Требование о досрочном погашении Облигаций, в электронной форме (в форме электронных документов) уведомление о непринятии Требования о досрочном погашении Облигаций с указанием причин непринятия в порядке, установленном НРД.

НРД и номинальные держатели передают полученную от Эмитента информацию о принятом решении о непринятии Требования о досрочном погашении Облигаций своим депонентам в порядке, установленном соответственно НРД и такими номинальными держателями.

Обязанность Эмитента по представлению информации о принятом решении о непринятии Требования о досрочном погашении Облигаций считается исполненной с даты их получения НРД.

Получение уведомления о непринятии Требования о досрочном погашении Облигаций не лишает владельца Облигаций права повторно обратиться с Требованием о досрочном погашении Облигаций.

В случае недостатка у Эмитента денежных средств для полного исполнения обязательств по досрочному погашению Облигаций по требованию владельцев Облигаций, имеющиеся у Эмитента денежные средства направляются на удовлетворение Требования о досрочном погашении Облигаций, подлежащих исполнению Эмитентом в одну и ту же дату, пропорционально произведению количества Облигаций, указанному в каждом предъявленном Требовании о досрочном погашении Облигаций, и суммы (i) номинальной стоимости одной Облигации (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций) и (ii) НКД по одной Облигации, рассчитанного исходя из количества дней, прошедших с даты начала купонного периода, в течение которого наступил один или несколько случаев, послуживших основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, и до даты выплаты НКД в соответствии с настоящим пунктом. При этом округление при определении количества Облигаций, подлежащих погашению, производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа. Изложенное не прекращает обязанность Эмитента по полному досрочному погашению Облигаций по требованию их владельцев в 7 (Седьмой) рабочий день с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций в сумме, равной неисполненной части Требования о досрочном погашении Облигаций.

В случае если Эмитент не исполнил обязательства по досрочному погашению или исполнил их не в полном объеме, владельцы Облигаций выпуска имеют право заявлять Эмитенту требования о получении денежных средств от реализации ипотечного покрытия в порядке, предусмотренном пунктом 7.3.2 Решения о выпуске ценных бумаг. Владельцы Облигаций выпуска при этом имеют право требовать выплаты денежных средств в сумме (а) непогашенной номинальной стоимости Облигаций выпуска и (б) НКД, рассчитанного в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг, из расчета количества дней, прошедших с даты начала соответствующего купонного периода и до даты исполнения обязательства по досрочному погашению по требованию владельцев Облигаций. При этом в случае осуществления Эмитентом частичного погашения Облигаций в предыдущих купонных периодах НКД определяется исходя из непогашенной в предыдущих купонных периодах части номинальной стоимости Облигаций.

В случае принятия Эмитентом решения об удовлетворении Требования о досрочном погашении Облигаций Эмитент в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций уведомляет об удовлетворении Требования о досрочном погашении Облигаций владельца Облигаций или его представителя путем передачи соответствующего сообщения в электронной форме (в форме электронных документов) в порядке, установленном

НРД, и указывает в таком уведомлении количество Облигаций, подлежащих погашению, и дату проведения расчетов.

При осуществлении Эмитентом досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев записи, связанные с их досрочным погашением, вносятся НРД без поручения (распоряжения) владельцев и номинальных держателей Облигаций на основании документов, подтверждающих исполнение обязательств по досрочному погашению Облигаций, и полученных Требований о досрочном погашении Облигаций. Списание погашаемых Облигаций со счета депо номинального держателя Облигаций в указанном порядке является основанием для осуществления номинальным держателем записи о прекращении прав на погашаемые Облигации по счетам депо депонента без поручения последнего.

Досрочное погашение осуществляется в отношении всех поступивших Требований о досрочном погашении Облигаций, удовлетворяющих требованиям, указанным выше в данном пункте.

Досрочное погашение Облигаций производится Эмитентом самостоятельно.

Обязательства по досрочному погашению Облигаций по требованию их владельцев должны быть исполнены Эмитентом в 7 (Седьмой) рабочий день с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций.

Порядок раскрытия информации о порядке и условиях досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций

В случае наступления одного из событий, указанных в пункте 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг, повлекшего за собой возникновение у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций (далее – **Событие**), Эмитент раскрывает информацию о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций.

- (1) Эмитент осуществляет раскрытие информации о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций в порядке и форме, предусмотренных для сообщения о существенном факте «О возникновении у владельцев облигаций эмитента права требовать от эмитента досрочного погашения принадлежащих им облигаций эмитента».

Сообщение о возникновении у владельцев Облигаций права требовать от Эмитента досрочного погашения принадлежащих им Облигаций должно содержать информацию о стоимости досрочного погашения Облигаций, порядке осуществления досрочного погашения Облигаций, в том числе срок, в течение которого владельцами Облигаций могут быть поданы требования (заявления) о досрочном погашении, основании, повлекшем возникновение у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, и дате возникновения такого основания.

Указанное сообщение о существенном факте раскрывается Эмитентом в следующие сроки с даты, в которую Эмитент узнал или должен был узнать о возникновении События:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.edisclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

Текст указанного сообщения должен быть доступен на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392>, в течение не менее 12 (Двенадцати) месяцев с даты истечения срока, установленного Положением о раскрытии информации для его опубликования в сети Интернет, а если он опубликован в сети Интернет после истечения такого срока, – с даты его опубликования в сети Интернет.

Сообщение о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций должно быть направлено Эмитентом НРД и Бирже в согласованном порядке.

- (2) Эмитент осуществляет раскрытие информации об устранении нарушений, послуживших основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, в порядке и форме, предусмотренных для сообщения о существенном факте «О сведениях, оказывающих, по мнению эмитента, существенное влияние на стоимость его эмиссионных ценных бумаг».

Сообщение об устранении нарушений, послуживших основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, должно содержать указание на нарушение, послужившее основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, дату, с которой у владельцев Облигаций возникло данное право, действия Эмитента, в результате совершения которых соответствующее нарушение устранено и дату устранения такого нарушения, а в случае, если в результате устранения нарушения у владельцев Облигаций прекращается право требовать досрочного погашения Облигаций, – указание на это обстоятельство.

Моментом наступления указанного события является дата устранения Эмитентом нарушения, послужившего основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций (дата получения Эмитентом уведомления специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия, об устранении соответствующего нарушения, в том числе в результате внесения соответствующей записи в реестр ипотечного покрытия).

Указанное сообщение о существенном факте раскрывается Эмитентом путем опубликования в следующие сроки с момента наступления соответствующего события:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

Текст указанного сообщения должен быть доступен на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392>, в течение не менее 12 (Двенадцати) месяцев с даты истечения срока, установленного Положением о раскрытии информации для его опубликования в сети Интернет, а если он опубликован в сети Интернет после истечения такого срока, – с даты его опубликования в сети Интернет.

- (3) Эмитент осуществляет раскрытие информации о прекращении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций в порядке и форме, предусмотренных для сообщений о существенных фактах «О прекращении у владельцев облигаций эмитента права требовать от эмитента досрочного погашения принадлежащих им облигаций эмитента».

Моментом наступления существенного факта о прекращении у владельцев Облигаций Эмитента права требовать от Эмитента досрочного погашения принадлежащих им Облигаций Эмитента является дата, в которую Эмитент узнал или должен был узнать о возникновении основания (наступлении события, совершении действия), повлекшего за собой прекращение у владельцев Облигаций Эмитента указанного права.

Указанное сообщение о существенном факте раскрывается Эмитентом путем опубликования в следующие сроки с момента наступления соответствующего события:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

Порядок раскрытия информации об итогах досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций

Эмитент раскрывает информацию об итогах досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций в форме сообщения о существенном факте «О погашении эмиссионных ценных бумаг эмитента».

Указанная информация (в том числе о количестве досрочно погашенных Облигаций) публикуется в следующие сроки с даты погашения Облигаций:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

8.9.5.2. Досрочное погашение по усмотрению Эмитента

Предусмотрено досрочное погашение Облигаций класса «А» по усмотрению Эмитента.

Приобретение Облигаций выпуска означает согласие приобретателя (владельца) Облигаций на осуществление Эмитентом по его усмотрению досрочного погашения Облигаций выпуска в порядке, предусмотренном пунктом 5.6.2 Решения о выпуске ценных бумаг.

Порядок досрочного погашения Облигаций по усмотрению эмитента

Досрочное погашение Облигаций выпуска по усмотрению Эмитента осуществляется в отношении всех Облигаций выпуска.

Досрочное погашение Облигаций выпуска по усмотрению Эмитента допускается только при условии, что на соответствующую дату досрочного погашения, в которую осуществляется досрочное погашение Облигаций, Эмитент располагает достаточными денежными средствами для осуществления выплат, предусмотренных пунктами (i) – (vii) Порядка распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, кроме осуществления Эмитентом досрочного погашения Облигаций в случае реализации ипотечного покрытия (после обращения взыскания на ипотечное покрытие).

Эмитент имеет право осуществлять досрочное погашение Облигаций только в Даты выплаты, указанные в пункте 5.2 Решения о выпуске ценных бумаг, а в случае реализации ипотечного покрытия (после обращения взыскания на ипотечное покрытие) – в любую дату, начиная с даты, в которую было реализовано ипотечное покрытие.

Порядок досрочного погашения Облигаций аналогичен порядку погашения Облигаций, установленному в пунктах 5.2 и 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.

Облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение.

Срок (порядок определения срока), в течение которого Облигации могут быть досрочно погашены Эмитентом

Эмитент имеет право осуществить досрочное погашение Облигаций в наиболее раннюю из следующих дат, а также в любую Дату выплаты, следующую за наиболее ранней из следующих дат:

- (а) Дата выплаты, относящаяся к 14 (Четырнадцатому) Расчетному периоду;
- (б) Дата выплаты, следующая за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций на дату окончания размещения Облигаций,

а также в любую дату, начиная с даты, в которую было реализовано имущество, составляющее ипотечное покрытие, после обращения на него взыскания.

Срок, в течение которого Эмитентом может быть принято решение о досрочном погашении Облигаций по его усмотрению

Эмитент должен принять решение об осуществлении досрочного погашения Облигаций и осуществить раскрытие информации о порядке и условиях досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до соответствующей даты, в которую будет осуществлено досрочное погашение Облигаций по усмотрению Эмитента.

Эмитент не вправе принимать решение о досрочном погашении Облигаций класса «Б» до принятия решения о досрочном погашении Облигаций класса «А».

Эмитент не вправе осуществить досрочное погашение Облигаций класса «Б» до погашения в полном объеме находящихся в обращении Облигаций класса «А».

Эмитент вправе принять решение об одновременном досрочном погашении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».

Эмитент вправе осуществить досрочное погашение Облигаций класса «А» одновременно с досрочным погашением Облигаций класса «Б», но с соблюдением порядка очередности, установленного Решением о выпуске ценных бумаг.

Эмитент уведомляет НРД и Биржу о досрочном погашении Облигаций не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до дня осуществления такого досрочного погашения.

Стоимость досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента

Досрочное погашение Облигаций по усмотрению Эмитента производится по цене, равной сумме номинальной стоимости Облигаций (остатка номинальной стоимости Облигаций, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах) на Дату выплаты, в которую осуществляется досрочное погашение Облигаций в соответствии с настоящим пунктом, и НКД, который должен быть выплачен владельцам Облигаций из расчета количества дней, прошедших с даты начала соответствующего купонного периода и до Даты выплаты/даты досрочного погашения, в которую осуществляется досрочное погашение Облигаций в соответствии с настоящим пунктом. При этом в случае осуществления Эмитентом частичного погашения Облигаций в предыдущих купонных периодах НКД определяется исходя из непогашенной в предыдущих купонных периодах части номинальной стоимости Облигаций.

Стоимость досрочного погашения Облигаций в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9.

Порядок раскрытия информации о порядке и условиях досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента

Раскрытие информации о порядке и условиях досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента должно быть осуществлено не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты осуществления такого досрочного погашения.

Эмитент уведомляет НРД и Биржу о досрочном погашении Облигаций не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты осуществления такого досрочного погашения.

Сообщение о досрочном погашении Облигаций Эмитента должно содержать стоимость (порядок определения стоимости) досрочного погашения, срок и порядок осуществления Эмитентом досрочного погашения Облигаций.

Информация о принятом решении о досрочном погашении Облигаций по усмотрению Эмитента раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты принятия решения единоличным исполнительным органом Эмитента о досрочном погашении Облигаций по усмотрению Эмитента:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

Порядок раскрытия информации об итогах досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента

После досрочного погашения Облигаций Эмитент раскрывает информацию об итогах досрочного погашения Облигаций (в том числе о количестве досрочно погашенных Облигаций) в форме сообщения о существенном факте «О погашении эмиссионных ценных бумаг эмитента».

Указанная информация публикуется в следующие сроки с даты досрочного погашения Облигаций:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

Для облигаций без срока погашения

Облигации не являются облигациями без срока погашения.

Для облигаций, эмитент которых идентифицирует настоящий выпуск облигаций с использованием слов «зеленые облигации», и (или) «социальные облигации», и (или) «инфраструктурные облигации»

Эмитент не идентифицирует настоящий выпуск Облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «социальные облигации» или «инфраструктурные облигации».

8.9.6. Сведения о платежных агентах по облигациям

Сведения о платежном агенте

Платежный агент не назначен.

Эмитент может назначать платежных агентов и отменять такие назначения.

Сведения о Расчетном агенте

Расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям осуществляется Расчетным агентом.

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Акционерное общество «Райффайзенбанк»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АО «Райффайзенбанк»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН:</i>	1027739326449
<i>ИНН:</i>	7744000302

Расчетный агент действует на основании договора об оказании услуг расчетного агента, подлежащего заключению с Эмитентом не позднее даты начала размещения Облигаций (далее – **Договор о расчетном агенте**). Расчетный агент несет следующие основные обязанности:

- (а) ведение операционных регистров денежных средств Эмитента в соответствии с Договором о расчетном агенте;
- (б) расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б», в том числе сумм досрочного погашения;

- (в) расчет распределения денежных средств в соответствии с указанными в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг Порядком распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений и Порядком распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента;
- (г) подготовка отчетов для инвесторов в соответствии с Договором о расчетном агенте;
- (д) осуществление иных действий в соответствии с Договором о расчетном агенте.

Порядок опубликования и обеспечения доступа всем заинтересованным лицам к отчетам для инвесторов определяется в Условиях размещения ценных бумаг.

Эмитент вправе назначать иных расчетных агентов, а также отменять такие назначения.

Порядок раскрытия информации о назначении Эмитентом платежных и расчетных агентов и отмене таких назначений

Эмитент раскрывает информацию о назначении Эмитентом платежных и расчетных агентов и отмене таких назначений в форме сообщения о существенном факте «О привлечении или замене организаций, оказывающих эмитенту услуги посредника при исполнении эмитентом обязательств по облигациям или иным эмиссионным ценным бумагам эмитента, а также об изменении сведений об указанных организациях».

Раскрытие информации осуществляется путем опубликования сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты заключения договора, на основании которого Эмитентом привлекается организация, оказывающая ему услуги посредника при исполнении обязательств по Облигациям, а если такой договор вступает в силу не с даты его заключения – даты вступления его в силу:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

8.10. Сведения о приобретении облигаций

Возможность приобретения Облигаций Эмитентом по соглашению с их владельцами и (или) по требованию их владельцев с возможностью их последующего обращения не предусмотрена.

8.11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг (18 мая 2021 года) у Эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации в форме отчета эмитента и сообщений о существенных фактах в соответствии со статьей 30 Закона о рынке ценных бумаг.

В случае регистрации Проспекта ценных бумаг Эмитент обязан осуществлять раскрытие информации на рынке ценных бумаг в соответствии с пунктом 4 статьи 30 Закона о рынке ценных бумаг после начала размещения Облигаций.

Эмитент обязуется осуществлять раскрытие информации на каждом этапе эмиссии ценных бумаг в порядке, установленном Законом о рынке ценных бумаг, нормативными актами в сфере

финансовых рынков, а также правилами Биржи, устанавливающими порядок допуска Облигаций к торгам, и в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Проспектом ценных бумаг.

Порядок раскрытия информации о процентных ставках, досрочном погашении, платежных агентах сервисном агенте, специализированном депозитории и представителе владельцев Облигаций указан пунктах 8.9.3, 8.9.5, 8.9.6, 8.12.3.1, 8.12.3.4 и 8.13 настоящего Проспекта ценных бумаг (соответственно).

Для раскрытия информации Эмитент использует страницу в сети Интернет по адресу <https://www.edisclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392>.

8.12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска (дополнительного выпуска)

8.12.1. Сведения о лице, предоставляющем обеспечение исполнения обязательств по облигациям.

Лицом, предоставляющим обеспечение по Облигациям, является Эмитент.

Эмитент является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах для эмиссии не более 5 (Пяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Изменение общего количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан Эмитент, не допускается.

8.12.2. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечиваются залогом ипотечного покрытия.

Облигация с обеспечением предоставляет ее владельцу все права, возникающие из такого обеспечения.

С переходом прав на облигацию с обеспечением к новому владельцу (приобретателю) переходят все права, вытекающие из такого обеспечения.

Передача прав, возникших из предоставленного обеспечения, без передачи прав на облигацию является недействительной.

Информация об изменении условий обеспечения исполнения обязательств по Облигациям, происходящих по причинам, не зависящим от Эмитента или владельцев Облигаций, раскрывается в порядке, установленном Условиями размещения ценных бумаг.

Исполнение обязательств по Облигациям обеспечивается залогом:

- 1) предмет залога - ипотечное покрытие (более подробные сведения об ипотечном покрытии приводятся в пункте 8.12.3.5 Проспекта ценных бумаг);
- 2) стоимость заложенного имущества признается равной размеру ипотечного покрытия, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»: 10 865 500 744 (Десять миллиардов восемьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот тысяч семьсот сорок четыре) рубля 53 (Пятьдесят три) копейки по состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг – 18 мая 2021 года.
- 3) оценка заложенного имущества оценщиком не проводилась;
- 4) залогом ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств Эмитента по выплате владельцам Облигаций их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах) и процентного (купонного) дохода по Облигациям;

5) заложенное имущество, составляющее ипотечное покрытие, остается у Эмитента. Специализированный депозитарий осуществляет хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие. Специализированный депозитарий вправе привлекать другой депозитарий (другие депозитарии) к исполнению своих обязанностей по хранению закладываемого имущества;

6) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям класса «А» владельцы Облигаций класса «А» имеют право на удовлетворение обеспеченных залогом ипотечного покрытия требований по принадлежащим им Облигациям класса «А» из стоимости имущества, составляющего ипотечное покрытие (а в случае изъятия посредством выкупа заложенного имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации – также из страхового возмещения, сумм возмещения, причитающихся залогодателю – Эмитенту, или имущества, предоставляемого залогодателю – Эмитенту взамен), преимущественно перед владельцами Облигаций класса «Б» и другими кредиторами залогодателя – Эмитента за изъятиями, установленными федеральным законом;

7) страхование имущества, составляющего ипотечное покрытие, и страхование риска убытков из-за неисполнения обязательств по обеспеченным ипотекой и приобретаемым Эмитентом требованиям, не проводились;

8) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б» обращение взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, осуществляется по решению суда в порядке, предусмотренном статьей 15 Закона об ипотечных ценных бумагах. При этом:

- требования владельцев Облигаций класса «А» об обращении взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, подлежат удовлетворению преимущественно перед удовлетворением аналогичных требований владельцев Облигаций класса «Б»;
- Эмитент вправе прекратить обращение взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, и его реализацию, исполнив обеспеченные залогом ипотечного покрытия обязательства или те из них, исполнение которых просрочено. Это право может быть осуществлено Эмитентом в любое время до момента реализации ипотечного покрытия с публичных торгов либо перехода имущества, составляющего ипотечное покрытие, в собственность владельцев Облигаций в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- владельцы Облигаций выпуска имеют право заявлять Эмитенту требования о получении денежных средств от реализации ипотечного покрытия. Владельцы Облигаций выпуска при этом имеют право требовать выплаты денежных средств в сумме (а) непогашенной номинальной стоимости Облигаций выпуска и (б) НКД, рассчитанного в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг, из расчета количества дней, прошедших с даты начала соответствующего купонного периода и до даты выплаты такого дохода в соответствии с настоящим пунктом. При этом в случае осуществления Эмитентом частичного погашения Облигаций в предыдущих купонных периодах НКД определяется исходя из непогашенной в предыдущих купонных периодах части номинальной стоимости Облигаций;
- денежные средства, полученные от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, распределяются в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с учетом изменений и дополнений) (далее – **Закон об ипотеке**) с учетом особенностей, установленных в Решении о выпуске ценных бумаг. Требования владельцев Облигаций класса «А» и владельцев Облигаций класса «Б» удовлетворяются за счет средств, полученных от реализации

имущества, составляющего ипотечное покрытие, преимущественно перед требованиями других кредиторов Эмитента. При этом требования владельцев Облигаций класса «А» об обращении взыскания на ипотечное покрытие подлежат удовлетворению преимущественно перед удовлетворением аналогичных требований владельцев Облигаций класса «Б». Требования владельцев Облигаций класса «Б» об обращении взыскания на ипотечное покрытие подлежат удовлетворению после погашения всех Облигаций класса «А», находящихся в обращении (полного исполнения обязательств по Облигациям класса «А»);

- если сумма, полученная от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, окажется меньше совокупного размера требований владельцев Облигаций класса «А», то требования владельцев Облигаций класса «А» удовлетворяются в следующем порядке, преимущественно перед удовлетворением требований по Облигациям класса «Б»:
 - осуществление пропорциональных выплат НКД владельцам Облигаций класса «А»;
 - осуществление пропорциональных выплат владельцам Облигаций класса «А» в счет погашения непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «А»;

Если сумма, полученная от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, и оставшаяся после погашения всех Облигаций класса «А», находящихся в обращении, окажется меньше суммы, которую имеют право требовать владельцы Облигаций класса «Б», то исполнение обязательства Эмитента в отношении владельцев Облигаций класса «Б» осуществляется в следующем порядке:

- осуществление пропорциональных выплат процентного (купонного) дохода владельцам Облигаций класса «Б»;
 - осуществление пропорциональных выплат владельцам Облигаций класса «Б» в счет погашения непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «Б».
- денежные средства, полученные от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, перечисляются в безналичном порядке в валюте Российской Федерации;
 - денежные средства, полученные от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов Эмитента, возвращаются Эмитенту и распределяются в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
 - в случае, когда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, имущество, составляющее ипотечное покрытие, должно перейти в собственность владельцев облигаций, имущество, составляющее ипотечное покрытие, переходит в общую долевую собственность владельцев Облигаций класса «А», а в части, превышающей размер требований владельцев Облигаций класса «А», также в общую долевую собственность владельцев Облигаций класса «Б». Переход имущества, составляющего ипотечное покрытие, в общую долевую собственность владельцев Облигаций осуществляется в порядке, предусмотренном Законом об ипотечных ценных бумагах, Законом об ипотеке и общим гражданским законодательством Российской Федерации;
 - при получении НРД уведомления от Эмитента о выплате владельцам Облигаций номинальной стоимости Облигаций (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций) и НКД за счет денежных средств, вырученных от реализации ипотечного покрытия, или уведомления от Эмитента о факте исполнения всех обязательств перед владельцами Облигаций (перехода имущества, составляющего

ипотечное покрытие, в общую долевую собственность владельцев Облигаций), НРД производит списание Облигаций со счетов депонентов в соответствии с условиями осуществления депозитарной деятельности НРД.

9) иные условия залога ипотечного покрытия:

Обязательному включению в состав ипотечного покрытия подлежат денежные средства, входящие в Резерв специального назначения (как данный термин определен в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 8.19 Проспекта ценных бумаг).

Договор залога, которым обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям, считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца (приобретателя) прав на такие Облигации.

Эмитент вправе без согласия владельцев Облигаций изменять условия обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие Облигаций, в случае принятия решения о Реструктуризации в силу закона (как данный термин определен ниже).

Приобретатель Облигаций соглашается с тем, что осуществление Реструктуризации в силу закона не является существенным ухудшением условий обеспечения по Облигациям.

При этом под **Реструктуризацией в силу закона** понимается изменение условий кредитного договора и Закладной в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (с изменениями и дополнениями), или в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 3 апреля 2020 года № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (с изменениями и дополнениями), или в соответствии с иными положениями законодательства Российской Федерации, предусматривающими право заемщика потребовать изменения условий кредитного договора и Закладной.

Основания для исключения имущества, составляющего ипотечное покрытие, и порядок (правила) замены имущества, составляющего ипотечное покрытие

(а) основания для исключения имущества, составляющего ипотечное покрытие:

Исключение имущества из состава ипотечного покрытия допускается по следующим основаниям:

- в отношении обеспеченных ипотекой требований – в связи с их заменой в порядке, указанном в пункте (б) ниже, или прекращением соответствующих обязательств;
- в отношении иного имущества, за исключением денежных средств, – в связи с его заменой в порядке, указанном в пункте (б) ниже;
- в отношении денежных средств – в связи с исполнением обязательств по Облигациям, приобретением обеспеченных ипотекой требований или иного имущества, которое в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах может быть включено в состав ипотечного покрытия, а также в иных случаях, предусмотренных Законом об ипотечных ценных бумагах;

(б) порядок (правила) замены имущества, составляющего ипотечное покрытие:

Замена требований, составляющих ипотечное покрытие, допускается только после представления в Банк России уведомления об итогах выпуска Облигаций и может

осуществляться в случае возникновения в отношении таких требований хотя бы одного из следующих оснований:

- утрачен предмет залога, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое имущество (ипотеки);
- вступило в законную силу решение суда о признании обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие, недействительным или прекращении его по иным основаниям;
- должник по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, признан несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);
- отсутствует страхование предмета ипотеки от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству в размере не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате основной суммы долга;
- нарушены сроки внесения платежей по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, более чем на три месяца или более чем три раза в течение двенадцати месяцев, даже если каждая такая просрочка незначительна;
- в случае изменения условий обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие, в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (с изменениями и дополнениями), или в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 3 апреля 2020 года № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (с изменениями и дополнениями), или в соответствии с иными положениями законодательства Российской Федерации, предусматривающими право заемщика потребовать изменения условий обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- Эмитентом выявлено, что Закладная, составляющая ипотечное покрытие, не соответствовала хотя бы одному из Критериев (как данный термин определен ниже) по состоянию на дату перехода прав на Закладную к Эмитенту или иную дату, прямо указанную в соответствующем Критерии ниже;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Критерии означает каждый из следующих критериев:

Закладные

1. Закладная оформлена надлежащим образом в соответствии со стандартной документацией Акционерного общества «Гинькофф Банк» (далее – **Предшествующий кредитор**) и требованиями действующего законодательства.

2. Закладная создает законные, действительные и связывающие обязательства кредитора и заемщика, которые могут быть исполнены в принудительном порядке в соответствии с условиями Закладной.
3. Закладная удостоверяет денежное обязательство заемщика по ипотечному кредиту, выданному и подлежащему погашению в рублях.
4. Закладная удостоверяет право владельца Закладной на получение исполнения по кредитному договору в полном объеме, без каких-либо вычетов, скидок или иных оснований для уменьшения объема платежей по Закладной.
5. Закладная удостоверяет право залога на недвижимость, указанную в Закладной, и такое право залога не является последующей ипотекой.
6. В отношении Закладной между Предшествующим кредитором и соответствующим заемщиком не существует и не устанавливалось права удержания, зачета встречных требований или иных прав, позволяющих заемщику уменьшить сумму платежей по Закладной.
7. Закладная не находится в залоге и не содержит запретов в части передачи Предшествующим кредитором прав по Закладной.
8. Предшествующим кредитором была проведена проверка документов и информации в отношении Закладной при их предоставлении Предшествующему кредитору в соответствии с внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими по состоянию на дату предоставления документов/информации в отношении Закладной, в результате которой не было выявлено фактов совершения мошенничества или искажения информации в отношении Закладной третьими лицами. Предшествующему кредитору на дату перехода прав на Закладную не известно о фактах совершения мошенничества или искажения информации в отношении Закладной третьими лицами.
9. Предшествующий кредитор является законным владельцем Закладной.

Недвижимость

10. Недвижимость, указанная в Закладной, находится на территории Российской Федерации и на дату перехода прав на Закладную свободна от любых обременений, за исключением ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательств заемщика по кредитному договору, права по которому удостоверены Закладной.
11. Недвижимость, указанная в Закладной, является квартирой.
12. Насколько известно Предшествующему кредитору, недвижимость, указанная в Закладной, используется по целевому назначению (для проживания) заемщиком и/или членами его семьи или третьими лицами на условиях найма (аренды).
13. Недвижимость, указанная в Закладной, не является недвижимым имуществом, строительство которого не завершено.
14. В отношении недвижимости, указанной в Закладной, не ранее чем за 180 (Сто восемьдесят) календарных дней до даты заключения кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, была произведена независимая оценка в

соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими по состоянию на дату такой оценки.

15. Право собственности залогодателя на недвижимость, указанную в Закладной, и ипотека недвижимости, указанной в Закладной, надлежащим образом зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.
16. Недвижимость, указанная в Закладной, на дату перехода прав на Закладную надлежащим образом застрахована от риска утраты (гибели) или повреждения сроком на один год с последующей пролонгацией на каждый следующий год до окончания срока действия кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, на сумму не менее остатка основного долга на каждую конкретную дату в течение срока действия соответствующего кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.
17. В качестве первого выгодоприобретателя по договорам страхования, относящимся к Закладной, указан Предшествующий кредитор.
18. Предшествующим кредитором в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки, была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия случаев утраты или повреждения недвижимости, указанной в Закладной, которые не были устранены. На дату перехода прав на Закладную по имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям, не имели места утрата или повреждение (полное или частичное) недвижимости, указанной в Закладной, которые не были устранены.
19. Предшествующим кредитором в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки, была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия исков о признании договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, договора страхования, относящегося к Закладной, и/или Закладной недействительными. На дату перехода прав на Закладную по имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям отсутствуют иски о признании договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, договора страхования, относящегося к Закладной, и/или Закладной недействительными.
20. Предшествующим кредитором в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки, была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия исков с требованием об аресте или об обращении взыскания на недвижимость, указанную в Закладной, или на права залогодателя/заемщика в отношении недвижимости, указанной в Закладной. На дату перехода прав на Закладную по имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям отсутствуют иски с требованием об аресте или обращении взыскания на недвижимость, указанную в Закладной, или на права залогодателя/заемщика в отношении недвижимости, указанной в Закладной.

Кредитные договоры и договоры ипотеки

21. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, и договор об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, регулируются законодательством Российской Федерации и соответствуют стандартной документации Предшествующего кредитора, утвержденной и применяемой в соответствии с внутренними документами Предшествующего кредитора по состоянию на дату подписания такого кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, и договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, и предъявляемым им требованиям.
22. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, оформлен надлежащим образом и представляет собой законные, действительные, юридически обязывающие и подлежащие принудительному исполнению обязательства сторон кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.
23. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит положений, разрешающих отсрочку уплаты основного долга и/или процентных платежей и/или продление срока ипотечного кредита, удостоверенного Закладной.
24. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит положений, разрешающих капитализацию основного долга и/или процентов (обратной амортизации).
25. Предшествующий кредитор надлежаще исполнил все свои обязательства по кредитному договору, права по которому удостоверены Закладной.
26. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, и договор об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, не предусматривают возможность замены или отчуждения залогодателем/заемщиком недвижимости, указанной в Закладной, без согласия залогодержателя.
27. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит положений, обязывающих кредитора выдавать заемщику новые кредиты.

Кредиты

28. Остаток суммы основного долга по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не превышает 51 (Пятидесяти одного) процента от стоимости (денежной оценки) недвижимости, указанной в Закладной, определенной независимым оценщиком (текущий коэффициент «кредит/залог»).
29. Ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, может быть уступлен без согласия заемщиков или третьих лиц. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит ограничений на уступку права требования по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной.
30. Погашение ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, осуществляется путем осуществления равных ежемесячных аннуитетных платежей по фиксированной процентной ставке.

31. Срок ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, установленный в кредитном договоре, права по которому удостоверены Закладной, составляет не менее 8 (Восьми) месяцев и не более 134 (Ста тридцати четырех) месяцев.
32. Ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, на дату перехода прав на Закладную не является кредитом, удостоверенным Дефолтной закладной.
33. Единовременная просрочка по внесению аннуитетных платежей по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, ни разу не превышала 90 (Девяносто) календарных дней.
34. Платежи заемщиков по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не облагаются налогом на добавленную стоимость.
35. По состоянию на дату перехода прав на Закладную заемщик совершил не менее 1 (Одного) аннуитетного платежа по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, в соответствии с графиком, установленным кредитным договором, права по которому удостоверены Закладной.
36. По состоянию на дату перехода прав на Закладную заемщик исполнил все свои обязательства, предусмотренные кредитным договором, права по которому удостоверены Закладной (срок исполнения которых наступил), договором об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, Закладной и договором страхования, относящимся к Закладной. Заемщик исполнил, в частности, все свои обязательства по осуществлению страховых взносов.

Заемщики

37. Заемщик полностью соответствовал критериям андеррайтинга, изложенным во внутренней кредитной политике Предшествующего кредитора, а также соответствовал операционным и андеррайтинговым процедурам Предшествующего кредитора, действовавшим на момент подписания заемщиком кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.
38. По имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, является полностью дееспособным физическим лицом.
39. Заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, является гражданином Российской Федерации и, насколько известно Предшествующему кредитору, зарегистрирован по месту жительства на территории Российской Федерации.
40. На дату заключения кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, возраст заемщика составлял не менее 18 (Восемнадцати) лет, а на момент полного погашения ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, исходя из графика погашения на дату перехода прав на Закладную, возраст заемщика или одного из заемщиков (если на стороне заемщика имеется множественность лиц) не превышает 76 (Семидесяти шести) лет.
41. Доход заемщика подтвержден в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату соответствующего кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.

42. Величина аннуитетного платежа, осуществляемого заемщиком в соответствии с условиями кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, не превышает 65 (Шестидесяти пяти) процентов подтвержденного ежемесячного дохода заемщика, определенного в соответствии с условиями выдачи кредита, действовавшими у Предшествующего кредитора на дату выдачи ипотечного кредита, удостоверенного Закладной.
43. Заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не умер и не был признан умершим или безвестно отсутствующим.
44. По имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям у заемщиков на момент выдачи ипотечных кредитов, удостоверенных Закладными, отсутствовала отрицательная кредитная история, под которой понимается наличие просрочек исполнения платежных обязательств по кредитным договорам на срок более 30 (Тридцати) дней.
45. Предшествующему кредитору неизвестны факты признания заемщика неплатежеспособным или банкротом на дату перехода прав на Закладную и/или в отношении заемщика не была опубликована официальная информация о начале производства по делу о банкротстве (подано в суд и/или признано судом обоснованным заявлением о признании заемщика банкротом, поданное любым лицом, имеющим право подачи такого заявления в соответствии с законодательством Российской Федерации).
46. Предшествующим кредитором в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки, была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия событий и фактов, которые могут негативно повлиять на выполнение обязательства заемщиком или на права кредитора на получение средств посредством обращения взыскания на недвижимость, указанную в Закладной. Предшествующему кредитору на дату перехода прав на Закладную не известно о наступлении событий и фактов, которые могут негативно повлиять на выполнение обязательства заемщиком или на права кредитора на получение средств посредством обращения взыскания на недвижимость, указанную в Закладной.

Кроме того, в любую из следующих дат, а также после наступления любой из следующих дат:

- (1) дата полного погашения всех находящихся в обращении Облигаций класса «А»;
- (2) Дата выплаты, относящаяся к 14 (Четырнадцатому) Расчетному периоду;
- (3) Дата выплаты, следующая за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций на дату окончания размещения Облигаций,

допускается замена любого обеспеченного ипотекой требования, составляющего ипотечное покрытие, независимо от наступления оснований для замены, указанных выше в настоящем пункте, при условии, что в результате такой замены не произойдет нарушения требований к ипотечному покрытию.

Замена имущества, составляющего ипотечное покрытие, производится в следующем порядке:

- Эмитент направляет в Специализированный депозитарий запрос согласия на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, и информацию об основаниях замены имущества;
- Эмитент направляет в Специализированный депозитарий заверенную Эмитентом копию договора купли-продажи в отношении имущества, составляющего ипотечное покрытие (при условии, что он не был предоставлен ранее);
- Эмитент направляет в Специализированный депозитарий распоряжение о внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении имущества, подлежащего замене, из состава ипотечного покрытия;
- В течение 3 (Трех) рабочих дней (если иной срок не установлен действующим регламентом Специализированного депозитария) с даты получения Специализированным депозитарием распоряжения о внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении имущества, подлежащего замене, из состава ипотечного покрытия Специализированный депозитарий вносит в реестр ипотечного покрытия запись об исключении отчуждаемого имущества из состава ипотечного покрытия и не позднее следующего рабочего дня направляет Эмитенту уведомление о внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении отчуждаемого имущества из состава ипотечного покрытия; либо не позднее следующего рабочего дня с даты получения Специализированным депозитарием распоряжения о внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении имущества, подлежащего замене, из состава ипотечного покрытия Специализированный депозитарий направляет Эмитенту уведомление об отказе во внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении отчуждаемого имущества из состава ипотечного покрытия;
- Исполнение договора купли-продажи или иного возмездного отчуждения имущества, составляющего ипотечное покрытие, третьим лицам производится в порядке и на условиях, указанных в таком договоре;
- Не позднее чем на следующий рабочий день после даты фактического получения Эмитентом денежных средств и/или иного имущества в рамках исполнения договора купли-продажи или иного возмездного отчуждения имущества, составляющего ипотечное покрытие, третьим лицам Эмитент предоставляет в Специализированный депозитарий распоряжение о внесении в реестр ипотечного покрытия записи о включении имущества, полученного в результате такого отчуждения, в состав ипотечного покрытия. Приложением к такому распоряжению служит банковская выписка, подтверждающая поступление денежных средств в счет исполнения договора купли-продажи или иного возмездного отчуждения имущества.

Замена иного имущества, составляющего ипотечное покрытие, допускается при условии соблюдения требований к ипотечному покрытию.

- (в) Приобретение Облигаций выпуска означает согласие приобретателя Облигаций с порядком (правилами) замены имущества, составляющего ипотечное покрытие Облигаций, указанными в настоящем Решении о выпуске ценных бумаг;

- (г) Замена обеспеченных ипотекой требований и (или) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, может осуществляться посредством продажи или иного возмездного отчуждения такого имущества третьим лицам с обязательным включением в состав ипотечного покрытия Облигаций имущества, полученного в результате такого отчуждения.

Замена недвижимого имущества и обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, осуществляется посредством продажи такого имущества третьим лицам с обязательным включением в состав ипотечного покрытия Облигаций денежных средств, полученных в результате такого отчуждения. При этом обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие Облигаций, подлежат продаже по цене не ниже суммы непогашенного остатка основной суммы долга по такому требованию и начисленных, но не выплаченных процентов.

8.12.2.1. Условия залога (залогового обеспечения), которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям

Облигации не являются облигациями с залоговым обеспечением, как это определено Законом о рынке ценных бумаг. Условия залога ипотечного покрытия указаны в пункте 7.3.2 Решения о выпуске ценных бумаг.

8.12.2.2. Условия поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям не обеспечивается поручительством.

8.12.2.3. Условия банковской гарантии, которой обеспечивается исполнение обязательств по облигациям

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям не обеспечивается банковской гарантией.

8.12.2.4. Условия государственной или муниципальной гарантии, которой обеспечивается исполнение обязательств по облигациям

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям не обеспечивается государственной или муниципальной гарантией.

8.12.3. Дополнительные сведения о размещаемых облигациях с ипотечным покрытием

8.12.3.1. Сведения о специализированном депозитарии, осуществляющем ведение реестра ипотечного покрытия:

Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом осуществляет Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН» (далее – **Специализированный депозитарий**).

Сведения о Специализированном депозитарии

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АО «ДК РЕГИОН»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>Адрес для направления почтовой корреспонденции:</i>	Российская Федерация, 119021, г. Москва, Зубовский бульвар, дом 11 А, этаж 7, помещение I, комната 1
<i>ОГРН:</i>	1037708002144

<i>ИНН:</i>	7708213619
<i>Номер лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов:</i>	22-000-0-00088
<i>Дата выдачи лицензии:</i>	13 мая 2009 года
<i>Срок действия лицензии:</i>	без ограничения срока действия
<i>Орган, выдавший лицензию:</i>	ФСФР России
<i>Номер лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг:</i>	045-09028-000100
<i>Дата выдачи лицензии:</i>	4 апреля 2006 года
<i>Срок действия лицензии:</i>	без ограничения срока действия
<i>Орган, выдавший лицензию:</i>	ФСФР России

Специализированный депозитарий не является аффилированным лицом по отношению к Эмитенту.

Имущество, составляющее ипотечное покрытие, учитывается Специализированным депозитарием путем ведения им реестра ипотечного покрытия. Специализированный депозитарий обязан хранить Закладные и документы, которыми подтверждены права на иное имущество, учитываемое в реестре ипотечного покрытия. Закладные, составляющие ипотечное покрытие на дату утверждения Проспекта ценных бумаг (18 мая 2021 года), являются бездокументарными ценными бумагами (электронными закладными), хранение и учет прав в отношении которых осуществляет Специализированный депозитарий.

Специализированный депозитарий должен действовать исключительно в интересах владельцев Облигаций, реестр ипотечного покрытия которых он ведет.

Поскольку на дату утверждения Проспекта ценных бумаг (18 мая 2021 года) Закладные еще не перешли к Эмитенту, Специализированный депозитарий осуществляет контроль за распоряжением предшествующим кредитором (лицом, которое является владельцем Закладных) Закладными.

Специализированный депозитарий осуществляет по состоянию на каждый рабочий день контроль за соблюдением Эмитентом требований Закона об ипотечных ценных бумагах, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Решения о выпуске ценных бумаг к структуре ипотечного покрытия.

Специализированный депозитарий осуществляет по состоянию на каждый рабочий день контроль за соблюдением Эмитентом требований Закона об ипотечных ценных бумагах и Решения о выпуске ценных бумаг к соотношению размера ипотечного покрытия (размера (суммы) обеспеченных ипотекой требований) и размера обязательств по Облигациям (по выплате номинальной стоимости Облигаций (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций) и НКД по Облигациям).

Функции Специализированного депозитария

Специализированный депозитарий действует на основании договора на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия с Эмитентом и Акционерным обществом «Тинькофф Банк» (Предшествующим кредитором) № 44/ИР от 11 мая 2021 года (далее по тексту

настоящего пункта – **Договор**). В соответствии с условиями Договора, Специализированный депозитарий осуществляет следующие основные функции:

- (а) хранение и учет имущества, составляющего ипотечное покрытие, обособленно от иного имущества Эмитента и Предшествующего кредитора, а также имущества Специализированного депозитария и других его клиентов;
- (б) составление и ведение реестра ипотечного покрытия;
- (в) контроль за соблюдением Эмитентом и Предшествующим кредитором требований законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также условий выпуска и обращения Облигаций, установленных Решением о выпуске ценных бумаг, в том числе за соблюдением Эмитентом требований Закона об ипотечных ценных бумагах к соотношению размера ипотечного покрытия и размера обязательств по Облигациям, обеспеченным залогом такого ипотечного покрытия;
- (г) контроль за соблюдением Эмитентом требований Закона об ипотечных ценных бумагах по информированию владельцев Облигаций о наличии у них права требовать досрочного погашения Облигаций, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения Облигаций в случае возникновения у владельцев Облигаций такого права;
- (д) контроль за распоряжением имуществом, входящим в состав ипотечного покрытия, в том числе денежными средствами, и предоставление согласия на распоряжение таким имуществом при условии, что в результате такого распоряжения не будут нарушены требования к размеру ипотечного покрытия и иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;
- (е) уведомление Банка России или иного уполномоченного органа по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков и Эмитента о нарушениях и несоответствиях, выявленных Специализированным депозитарием при осуществлении контрольных функций.

Специализированный депозитарий не вправе давать Эмитенту согласие на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а также исполнять поручения Эмитента по передаче ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, в случае, если такие распоряжения и/или передача противоречат Закону об ипотечных ценных бумагах, иным нормативным правовым актам Российской Федерации либо Решению о выпуске ценных бумаг.

Специализированный депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие, другой депозитарий (другие депозитарии). В этом случае Специализированный депозитарий отвечает за действия определенного им депозитария (определенных им депозитариев) как за свои собственные.

Эмитент вправе заменить Специализированный депозитарий по решению общего собрания участников Эмитента. Информация о замене Специализированного депозитария или об изменении сведений о таком Специализированном депозитарии раскрывается Эмитентом в порядке, предусмотренном для раскрытия информации о сведениях, которые могут оказать существенное влияние на стоимость Облигаций.

Сведения, которые могут оказать существенное влияние на стоимость Облигаций, раскрываются Эмитентом в форме сообщения о существенном факте путем опубликования в следующие сроки с момента наступления соответствующего события:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

8.12.3.2. Сведения о выпусках облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым обеспечивается (может быть обеспечено) залогом данного ипотечного покрытия

1) общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым может быть обеспечено залогом данного ипотечного покрытия, или то, что количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым может быть обеспечено залогом данного ипотечного покрытия, не ограничивается:

Залогом данного ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств по 2 (Двум) выпускам облигаций с ипотечным покрытием.

2) количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом данного ипотечного покрытия, а также количество выпусков облигаций с данным ипотечным покрытием, государственная регистрация которых осуществляется одновременно с государственной регистрацией выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в отношении которых осуществляется регистрация их проспекта, с указанием по каждому такому выпуску следующих сведений:

государственного регистрационного номера и даты государственной регистрации соответствующего выпуска облигаций с ипотечным покрытием (если осуществлена государственная регистрация выпуска облигаций);

даты государственной регистрации отчета или представления уведомления об итогах соответствующего выпуска облигаций с ипотечным покрытием (если осуществлена государственная регистрация отчета или представлено уведомление об итогах выпуска облигаций);

количества облигаций с ипотечным покрытием в соответствующем выпуске и номинальной стоимости каждой облигации с ипотечным покрытием соответствующего выпуска;

размера процентного (купонного) дохода по облигациям с ипотечным покрытием соответствующего выпуска или порядка его определения;

срока исполнения обязательств по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по облигациям с ипотечным покрытием соответствующего выпуска;

очередности исполнения обязательств по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по облигациям с ипотечным покрытием соответствующего выпуска по отношению к иным выпускам облигаций с данным ипотечным покрытием или указания на то, что такая очередность не установлена;

иных сведений по усмотрению эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

До регистрации настоящего выпуска Облигаций не осуществлялось регистрации выпусков облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом данного ипотечного покрытия.

Одновременно с регистрацией настоящего выпуска Облигаций осуществляется регистрация выпуска Облигаций класса «Б», обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия.

Облигации класса «Б»

Сумма номинальных стоимостей Облигаций класса «Б» составляет 877 500 000 (Восемьсот семьдесят семь миллионов пятьсот тысяч) рублей в соответствии с решением о размещении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» от 18 мая 2021 года (решение единственного участника Эмитента № 5 от 18 мая 2021 года). Количество Облигаций класса «Б» приводится в документе, содержащем условия размещения Облигаций класса «Б», который публикуется Эмитентом в сети Интернет не позднее даты начала размещения Облигаций класса «Б». Номинальная стоимость каждой Облигации класса «Б» составляет 1 000 (Одну тысячу) рублей. Индексация номинальной стоимости Облигаций класса «Б» не предусматривается.

Порядок определения размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»

Размер дохода по каждому купону на одну Облигацию класса «Б» установлен Эмитентом в пункте 5.3 решения о выпуске ценных бумаг по Облигациям класса «Б» и определяется Расчетным агентом в Даты расчета, указанные в пункте 5.3 решения о выпуске ценных бумаг по Облигациям класса «Б».

Доход по каждому купону на одну Облигацию класса «Б» определяется по следующей формуле:

$$C = (\sum ДСП - RPP + M_B) / N_B, \text{ где:}$$

C – размер процентного (купонного) дохода в расчете на одну Облигацию класса «Б» (в рублях);

$\sum ДСП$ – сумма денежных средств, полученных за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, и перечисленных на счет Эмитента до такой Даты расчета:

- в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия;
- в качестве страховых выплат, за исключением страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по закладным, не являющимся Дефолтными закладными;
- в счет возврата (в том числе в результате обращения взыскания) основного долга по обязательствам, удостоверенным закладными, признанными Дефолтными закладными;
- в качестве покупной цены закладных, признанных Дефолтными закладными;
- в качестве процентов, начисленных на сумму денежных средств, находящихся на банковских счетах Эмитента, кредитными организациями, в которых открыты такие счета;
- в качестве средств, поступающих по обеспеченным ипотекой обязательствам, принадлежащим Эмитенту, после даты реализации предмета ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации в результате обращения взыскания на предмет ипотеки;
- в качестве средств, поступающих по кредитному договору после даты реализации или приобретения (оставления за собой) предмета ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации в результате обращения взыскания на предмет ипотеки;

- в качестве средств, поступающих от реализации имущества, приобретенного (оставленного за собой) Эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания;
- в качестве сумм, высвободившихся в результате амортизации Резерва специального назначения (как он определен в пункте 12 решения о выпуске ценных бумаг по Облигациям класса «Б»);
- в качестве нераспределенного остатка в результате округления части сумм процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»; и
- в качестве иных поступлений, не включающихся в расчет показателя $\sum ДСО$ в соответствии с пунктом 5.3 решения о выпуске ценных бумаг по Облигациям класса «Б».

При расчете переменной $\sum ДСП$ в первую Дату расчета учитываются также денежные средства, полученные Эмитентом в счет процентных поступлений по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, а также всех иных поступлений, указанных в настоящем пункте выше, за период от даты перехода прав на Закладные до даты начала первого Расчетного периода.

При погашении Облигаций класса «Б» в полном объеме (включая досрочное погашение Облигаций класса «Б») и выплате последнего процентного (купонного) платежа по ним, для целей определения переменной $\sum ДСП$ учитываются:

- все иные денежные средства Эмитента, доступные ему в соответствующую Дату выплаты, включая любые средства, привлеченные Эмитентом в целях осуществления досрочного погашения Облигаций класса «Б», оставшиеся в распоряжении Эмитента после исполнения обязательств перед прочими кредиторами Эмитента и не подлежащие использованию для погашения Облигаций класса «Б»; и
- денежные средства, входящие в резервы Эмитента, указанные в пункте 12 решения о выпуске ценных бумаг по Облигациям класса «Б».

N_B – количество Облигаций класса «Б», находящихся в обращении на соответствующую Дату расчета.

RPP – сумма денежных средств, включенных в расчет $\sum ДСП$ и направленных в Расчетном периоде на:

- осуществление выплат, предусмотренных пунктами (i) – (x) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, установленного в пункте 12 решения о выпуске ценных бумаг по Облигациям класса «Б»;
- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» в соответствии с требованиями их владельцев о досрочном погашении указанных облигаций согласно пункту 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг.

При досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» переменная RPP определяется как сумма денежных средств, включенных в расчет $\sum ДСП$ и направленных на:

- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
- погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
- осуществление иных платежей, предусмотренных решениями о выпуске ценных бумаг в отношении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», которые осуществляются в приоритетном порядке по отношению к выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б».

M_B – разница между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле $\sum ДСП - RPP + M_B$ в предыдущую Дату расчета, и (ii) фактически выплаченной в предыдущую Дату выплаты суммой процентного (купонного) дохода по всем Облигациям класса «Б» (нераспределенный остаток в результате округления). В первом Расчетном периоде $M_B = 0$;

В случае если расчетная величина C меньше 0 (Нуля), то для целей расчета данного показателя она признается равной 0 (Нулю).

Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию класса «Б» определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

Срок исполнения обязательств по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»

Обязательство Эмитента по выплате номинальной стоимости Облигаций класса «Б» может быть исполнено Эмитентом только после полного исполнения обязательства Эмитента по выплате номинальной стоимости Облигаций класса «А».

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б» осуществляется частями, 23 марта, 23 июня, 23 сентября и 23 декабря каждого года, начиная с Даты выплаты, в которую Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме.

Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации класса «Б» не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Облигации класса «Б» подлежат полному погашению 23 марта 2034 года.

Срок исполнения обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» совпадает со сроком исполнения обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А», указанным в пункте 5.5 Решения о выпуске ценных бумаг.

Очередность исполнения обязательств по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»

Обязательства Эмитента по Облигациям класса «А» подлежат преимущественному исполнению перед обязательствами Эмитента по Облигациям класса «Б».

Исполнение обязательств по Облигациям класса «Б» допускается только после надлежащего исполнения обязательств по Облигациям класса «А». Установленная очередность исполнения

обязательств применяется также в случаях обращения взыскания на ипотечное покрытие, получения денежных средств от реализации ипотечного покрытия и при досрочном погашении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» по требованию владельцев указанных облигаций.

Определение достаточности ипотечного покрытия

В соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, достаточность ипотечного покрытия для исполнения обязательств по облигациям определяется отдельно для каждого из выпусков.

Размер ипотечного покрытия считается достаточным для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по Облигациям класса «А», если размер ипотечного покрытия составляет не менее суммы совокупной непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А».

Требования к ипотечному покрытию, установленные частью 2 статьи 13 Закона об ипотечных ценных бумагах, к Облигациям класса «Б» не применяются.

Требование владельцев о досрочном погашении облигаций

Сроки предъявления требований владельцев Облигаций класса «Б» о досрочном погашении Облигаций класса «Б» совпадают со сроками предъявления требований владельцев Облигаций класса «А» о досрочном погашении Облигаций класса «А», указанными в пункте 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг.

Требования владельцев Облигаций класса «Б» о досрочном погашении таких облигаций подлежат удовлетворению только в случае, если Облигации класса «А» полностью погашены.

8.12.3.3. Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием:

Риск ответственности Эмитента и НРД перед владельцами Облигаций не страхуется.

Страхуется риск ответственности Специализированного депозитария перед владельцами Облигаций на условиях, описанных ниже.

<i>Полное фирменное наименование Специализированного депозитария:</i>	Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»
<i>Сокращенное фирменное наименование Специализированного депозитария:</i>	АО «ДК РЕГИОН»
<i>Место нахождения Специализированного депозитария:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>Адрес для направления почтовой корреспонденции:</i>	Российская Федерация, 119021, г. Москва, Зубовский бульвар, дом 11 А, этаж 7, помещение I, комната 1
<i>ОГРН:</i>	1037708002144
<i>ИНН:</i>	7708213619
<i>Полное фирменное наименование страховой организации:</i>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
<i>Сокращенное фирменное наименование страховой организации:</i>	СПАО «Ингосстрах»
<i>Место нахождения страховой организации:</i>	117997, г. Москва, ул. Пятницкая, дом 12, строение 2
<i>ОГРН:</i>	1027739362474
<i>ИНН:</i>	7705042179

<i>Номер договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием:</i>	Договор по комплексному страхованию профессионального участника рынка ценных бумаг № 433-054281/20
<i>Дата заключения договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием:</i>	8 июля 2020 года
<i>Дата вступления указанного договора в силу или порядок ее определения:</i>	15 июля 2020 года
<i>Срок действия договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием:</i>	с 15 июля 2020 года по 14 июля 2021 года
<i>Предполагаемое событие (события), на случай наступления которого осуществляется страхование риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием (страховой риск):</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Умышленные противоправные действия сотрудников Страхователя; 2. Убытки по операциям с фальшивыми ценными бумагами, а также убытки, понесенные Страхователем в связи с получением поддельных документов; 3. Убытки, связанные с гибелью/уничтожением или повреждением ценных бумаг в документарной форме (в том числе закладных), документов, подтверждающих права требования на обеспеченные ипотекой обязательства, а также иных документов (ипотечных, лизинговых досье и пр.) переданных на хранение Страхователю и принадлежащие клиенту Страхователя или представителю клиента Страхователя или иным Третьим лицам, а также с утратой (кражей, уничтожением или порчей) программных и технических средств (СКЗИ), используемых Страхователем при осуществлении ЭВ, в результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействия работников страхователя и внешних лиц, в т.ч. хищения/попытки хищения, умышленной порчи; 4. Убытки в результате несанкционированного доступа к компьютерным сетям Страхователя; 5. Убытки в результате ввода в компьютерные системы Страхователя несанкционированных – (мошеннических) электронных команд; 6. Непреднамеренные действия (ошибки, упущения, небрежности) сотрудников Страхователя, включая неисполнение или ненадлежащее исполнение ими своих служебных обязанностей; 7. Сбои (отказы, нарушения работы) вычислительной техники, программного обеспечения, коммуникационного и иного оборудования,

используемого Страхователем при осуществлении застрахованной деятельности;

8. Частичная или полная утрата (гибель, повреждения) первичных документов Страхователя, в том числе документов на бумажном носителе, являющихся основанием для проведения операций в процессе застрахованной деятельности;

9. Гибель, утрата (уничтожение порча, хищение) или повреждение ценных бумаг в документарной форме, в том числе залладных, документов, подтверждающих права требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, а также иных документов (ипотечные, лизинговые досье и пр.), переданных на хранение Страхователю в рамках застрахованной деятельности, в том числе в результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействия работников Страхователя и Третьих лиц.

Размер страховой выплаты, которую страховая организация обязана произвести при наступлении страхового случая:

300 000 000 (Триста миллионов) рублей в отношении всех страховых случаев, произошедших в течение периода действия Договора;
150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей в отношении каждого страхового случая.

Иные условия договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, которые указываются по усмотрению эмитента:

отсутствуют

8.12.3.4. Сведения о сервисном агенте, уполномоченном получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций

Получение исполнения от должников, требования к которым, обеспеченные ипотекой, составляют ипотечное покрытие, осуществляется Эмитентом через сервисного агента, которым является Акционерное общество «Тинькофф Банк» (именуемый **Сервисный агент**).

Сведения о Сервисном агенте

Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Тинькофф Банк»

Сокращенное фирменное наименование:

АО «Тинькофф Банк»

Место нахождения:

Российская Федерация, 123060, г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, дом 10, корпус 1

ОГРН:

1027739642281

ИНН:

7710140679

Основные обязанности (функции) Сервисного агента

Сервисный агент действует на основании договора об оказании услуг по обслуживанию залладных с Эмитентом. Сервисный агент несет следующие основные обязанности:

- (а) сбор платежей заемщиков в счет погашения задолженности по залладным, принадлежащим Эмитенту;
- (б) взаимодействие от имени Эмитента с заемщиками по вопросам, связанным с исполнением обязательств по залладным и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов, удостоверенных залладными;
- (в) предоставление Эмитенту, Аналитическому Кредитному Рейтинговому Агентству (Акционерное общество), Расчетному агенту, АО «Райффайзенбанк» (далее – **Резервный сервисный агент**) и Специализированному депозитарию регулярных отчетов;
- (г) взыскание просроченной задолженности по залладным, принадлежащим Эмитенту.

Порядок раскрытия информации о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений

Эмитент раскрывает информацию о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений в форме сообщения о существенном факте «О привлечении или замене организаций, оказывающих эмитенту услуги посредника при исполнении эмитентом обязательств по облигациям или иным эмиссионным ценным бумагам эмитента, а также об изменении сведений об указанных организациях».

Раскрытие информации осуществляется путем опубликования сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты заключения договора, на основании которого Эмитентом привлекается организация, оказывающая ему услуги посредника при исполнении обязательств по Облигациям, а если такой договор вступает в силу не с даты его заключения – даты вступления его в силу:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

8.12.3.5. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия

Дата, на которую в проспекте указывается информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия:

18 мая 2021 года.

Размер ипотечного покрытия и его соотношение с размером (суммой) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, выраженный в той же валюте, что и валюта, в которой выражены обязательства по облигациям с ипотечным покрытием:

Размер ипотечного покрытия, руб./иностран. валюта	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, руб./иностран. валюта	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, %
10 865 500 744,53 рубля	6 500 000 000 рублей	167,16 %

Сведения о размере и составе ипотечного покрытия:

Наименование показателя	Значение показателя
Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб.	6 525 008 285,85
Отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком (оценщиками), %	29,79
Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	14,2 не применимо
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	365
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	2 784

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

1) Структура ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
<i>Обеспеченные ипотекой требования, всего,</i> <i>в том числе:</i>	100
требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительства недвижимого имущества,	0
из них удостоверенные закладными	0
требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений,	100
из них удостоверенные закладными	100
требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,	0
из них удостоверенные закладными	0
<i>Ипотечные сертификаты участия</i>	0
<i>Денежные средства всего,</i> <i>в том числе</i>	0
денежные средства в валюте Российской Федерации	0
денежные средства в иностранной валюте	0
<i>Государственные ценные бумаги всего,</i> <i>в том числе:</i>	0
государственные ценные бумаги Российской Федерации	0
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	0
<i>Недвижимое имущество</i>	0

2) структура составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой жилых помещений:

Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего в том числе:	100

требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	100
требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	0

3) Структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:

Вид обеспеченных ипотекой требований	Количество обеспеченных ипотекой требований данного вида, штук	Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	5 837	100
Требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительства недвижимого имущества	0	0
из них удостоверенные закладными	0	0
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений	5 837	100
из них удостоверенные закладными	5 837	100
Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями	0	0
из них удостоверенные закладными	0	0
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	5 837	100
Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	5 837	100
Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными	0	0

Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество:

Вид правового основания возникновения у эмитента прав на обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на обеспеченные ипотекой требования, права на которые возникли по данному виду правового основания, %
Выдача (предоставление) обеспеченных ипотекой кредитов или займов	0
Внесение в оплату акций (уставного капитала)	0
Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	100
Приобретение в результате универсального правопреемства	0

Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, с точностью до субъекта Российской Федерации:

Наименование субъекта Российской Федерации	Количество обеспеченных ипотекой требований, штук	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
Москва	556	17,03
Московская область	546	11,47
Санкт-Петербург	511	12,15
Краснодарский край	202	3,38
Свердловская область	188	2,63
Самарская область	184	2,40
Ленинградская область	177	2,84
Республика Татарстан	153	2,46
Нижегородская область	135	1,88
Новосибирская область	129	2,09
Ростовская область	129	1,78

Республика Башкортостан	127	1,78
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	111	1,89
Пермский край	111	1,50
Иркутская область	105	1,41
Челябинская область	102	1,23
Приморский край	99	2,13
Тюменская область	87	1,34
Ставропольский край	85	1,16
Саратовская область	79	0,87
Воронежская область	77	1,12
Кемеровская область	75	0,78
Калужская область	73	1,00
Калининградская область	71	1,09
Тульская область	68	0,93
Волгоградская область	63	0,80
Хабаровский край	62	0,94
Республика Северная Осетия — Алания	61	0,61
Ульяновская область	55	0,58
Владимирская область	53	0,63
Удмуртская республика	52	0,64
Ярославская область	52	0,59
Республика Саха (Якутия)	49	0,88
Алтайский край	47	0,57
Мурманская область	46	0,57
Томская область	44	0,73
Оренбургская область	44	0,50
Республика Бурятия	43	0,60
Белгородская область	42	0,60
Пензенская область	40	0,51
Ивановская область	39	0,42
Красноярский край	38	0,56
Омская область	37	0,47

Вологодская область	36	0,40
Липецкая область	35	0,45
Архангельская область	34	0,62
Забайкальский край	33	0,49
Курская область	33	0,44
Тамбовская область	33	0,40
Рязанская область	32	0,46
Республика Дагестан	32	0,36
Кабардино-Балкарская республика	32	0,31
Республика Коми	31	0,36
Астраханская область	29	0,34
Смоленская область	28	0,29
Кировская область	27	0,33
Брянская область	26	0,28
Орловская область	24	0,35
Амурская область	23	0,40
Камчатский край	22	0,38
Республика Марий Эл	22	0,25
Новгородская область	22	0,23
Республика Тыва	19	0,35
Республика Карелия	19	0,29
Чувашская республика	19	0,29
Республика Адыгея	19	0,23
Республика Карачаево-Черкесия	18	0,20
Курганская область	17	0,17
Сахалинская область	16	0,36
Костромская область	16	0,23
Республика Хакасия	15	0,18
Республика Калмыкия	15	0,16
Ямало-Ненецкий автономный округ	14	0,33
Республика Мордовия	12	0,14

Магаданская область	12	0,13
Псковская область	12	0,12
Тверская область	6	0,05
Еврейская автономная область	4	0,04
Чукотский автономный округ	2	0,06
Республика Алтай	1	0,02
Всего	5 837	100

Информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:

Срок просрочки платежа	Количество обеспеченных ипотекой требований, штук	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
До 30 дней	0	0
31 - 60 дней	0	0
61 - 90 дней	0	0
91 - 180 дней	0	0
Свыше 180 дней	0	0
В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки	0	0

Иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия, указываемые эмитентом по своему усмотрению: отсутствуют.

8.12.4. Дополнительные сведения о размещаемых облигациях с залоговым обеспечением денежными требованиями

Размещаемые облигации не являются облигациями с залоговым обеспечением денежными требованиями.

8.13. Сведения о представителе владельцев облигаций

Представитель владельцев Облигаций не является специализированным депозитарием, осуществляющим ведение реестра ипотечного покрытия Облигаций.

Сведения о Представителе владельцев Облигаций

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП»

Сокращенное фирменное наименование: АО «УК ТФГ»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение II
ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ 1037739614604, 13 февраля 2003 года
записи о создании представителя
владельцев облигаций:
ИНН: 7708168370

Общее собрание владельцев Облигаций вправе в любое время избрать иного представителя владельцев Облигаций взамен указанного в настоящем пункте выше.

Информация об определении Эмитентом нового представителя владельцев Облигаций раскрывается путем опубликования сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты принятия лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Эмитента, решения об определении нового представителя владельцев Облигаций:

- (а) в Ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;
- (б) на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38392> – не позднее 2 (Двух) дней.

При этом публикация на странице в сети Интернет осуществляется после публикации в Ленте новостей.

Представитель владельцев Облигаций имеет права и несет обязанности в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг.

Несмотря на назначение представителя владельцев Облигаций, каждый из владельцев Облигаций вправе в индивидуальном порядке осуществлять действия, которые в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг отнесены к полномочиям представителя владельцев Облигаций, в том числе реализовывать любые перечисленные в пункте 4 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 8.7 настоящего Проспекта ценных бумаг права в индивидуальном порядке и осуществлять любые действия, вытекающие из перечисленных в указанном пункте прав, в индивидуальном порядке.

8.14. Сведения об отнесении приобретения облигаций к категории инвестиций с повышенным риском

Не применимо.

8.15. Дополнительные сведения о размещаемых российских депозитарных расписках

Размещаемые ценные бумаги не являются российскими депозитарными расписками.

8.16. Наличие ограничений на приобретение и обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг

В соответствии с Законом о рынке ценных бумаг и Федеральным законом от 5 марта 1999 года № 46-ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг»:

- а) Совершение сделок, влекущих за собой переход прав собственности на эмиссионные ценные бумаги (обращение эмиссионных ценных бумаг), допускается после регистрации их выпуска (дополнительного выпуска), если иное не предусмотрено Законом о рынке ценных бумаг.

Переход права собственности на Облигации допускается после полной оплаты ценных бумаг.

б) Публичное обращение ценных бумаг допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- регистрации Проспекта ценных бумаг (проспекта эмиссии ценных бумаг, плана приватизации, зарегистрированного в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг) либо допуск эмиссионных ценных бумаг, в отношении которых не осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг, к организованным торгам без их включения в котировальные списки;
- раскрытии Эмитентом информации в соответствии с требованиями Закона о рынке ценных бумаг, а в случае допуска к организованным торгам эмиссионных ценных бумаг, в отношении которых не осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг, - в соответствии с требованиями организатора торговли;

в) Запрещается публичное обращение, реклама и предложение в любой иной форме неограниченному кругу лиц ценных бумаг, публичное обращение которых запрещено или не предусмотрено федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

г) Право на Облигацию переходит к приобретателю с даты внесения приходной записи по счету депо приобретателя.

Права, закрепленные Облигацией, переходят к их приобретателю с даты перехода прав на эту ценную бумагу.

Ограничения, устанавливаемые акционерным обществом в соответствии с его уставом на максимальное количество акций или их номинальную стоимость, принадлежащих одному акционеру: не применимо к обществам с ограниченной ответственностью.

Ограничения на долю участия иностранных лиц в уставном капитале ипотечного агента – эмитента в соответствии с законодательством Российской Федерации или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (или указание на отсутствие таких ограничений): отсутствуют.

Иные ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, учредительными документами ипотечного агента - эмитента на обращение размещаемых ценных бумаг: отсутствуют.

8.17. Сведения о динамике изменения цен на эмиссионные ценные бумаги эмитента

Сведения о динамике изменения цен на эмиссионные ценные бумаги эмитента того же вида, что и размещаемые ценные бумаги, допущенные к организованным торгам, по каждому кварталу, в течение которого через организатора торговли совершалось не менее 10 сделок с такими ценными бумагами, но не более чем за три последних завершающихся года либо за каждый завершающийся отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет: Ценные бумаги Эмитента того же вида, что и размещаемые облигации, отсутствуют.

8.18. Сведения об организаторах торговли, на которых предполагается размещение и (или) обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Облигации размещаются посредством открытой подписки путем проведения торгов, организатором которых является организатор торговли - Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС» (Биржа).

Эмитент предполагает обратиться к Бирже с заявлением (заявкой) о допуске размещаемых выпусков Облигаций к организованным торгам.

Предполагаемый срок обращения с заявлением (заявкой) о допуске размещаемых ценных бумаг к организованным торгам: не позднее даты принятия решения о дате начала размещения Облигаций.

Предполагаемый срок обращения размещаемых Облигаций через организатора торговли на рынке ценных бумаг: с даты полной оплаты Облигаций до даты погашения Облигаций, установленной в Решении о выпуске ценных бумаг и Проспекте ценных бумаг.

Обращение Облигаций на вторичном рынке начинается в первый день с даты полной оплаты Облигаций.

Облигации допускаются к свободному обращению, как на биржевом, так и на внебиржевом рынке. Обращение Облигаций осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске ценных бумаг, Проспекта ценных бумаг и действующего законодательства Российской Федерации. Обращение Облигаций на торгах организатора торговли на рынке ценных бумаг осуществляется до даты погашения Облигаций с изъятиями, установленными организатором торговли на рынке ценных бумаг. Обращение Облигаций на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций.

Нерезиденты могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сведения об организаторе торговли на рынке ценных бумаг:

<i>Полное фирменное наименование</i>	Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»
<i>Сокращенное фирменное наименование</i>	ПАО Московская Биржа
<i>Место нахождения</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>Номер лицензии биржи</i>	077-001
<i>Дата выдачи лицензии</i>	29 августа 2013 года
<i>Срок действия лицензии</i>	без ограничения срока действия
<i>Орган, выдавший лицензию</i>	ФСФР России

В случае реорганизации ПАО Московская Биржа размещение Облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося его правопреемником, в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли.

С даты получения Эмитентом допуска Облигаций к обращению через Биржу Эмитент обязуется письменно уведомлять Биржу обо всех принятых им решениях, связанных с осуществлением частичного погашения, в том числе о размере непогашенной части номинальной стоимости Облигаций.

8.19. Иные сведения о размещаемых ценных бумагах

Эмитент не идентифицирует настоящий выпуск Облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «социальные облигации» или «инфраструктурные облигации».

Сведения о расходах Эмитента, осуществляемых за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие

За счет денежных средств, составляющих ипотечное покрытие, Эмитент осуществляет платежи в связи с исполнением обязательств по Облигациям в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг.

Эмитент вправе осуществлять следующие расходы за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие:

- ежемесячная оплата налогов, сборов, иных обязательных платежей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также государственных пошлин, связанных с закладными или государственной регистрацией Эмитента в качестве законного владельца закладных, и платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по закладным, в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей в год;
- первоначальное вознаграждение управляющей организации Эмитента в размере не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей;
- ежегодное вознаграждение управляющей организации Эмитента в размере не более 3 500 000 (Трех миллионов пятисот тысяч) рублей в год;
- единовременное вознаграждение управляющей организации Эмитента за услуги по ликвидации Эмитента в размере не более 700 000 (Семисот тысяч) рублей;
- дополнительное вознаграждение управляющей организации Эмитента из расчета не более 15 000 (Пятнадцати тысяч) рублей в час;
- дополнительное вознаграждение с переменной частью управляющей организации Эмитента из расчета не более 1 500 000 (Одного миллиона пятисот тысяч) рублей в год;
- ежегодное вознаграждение аудитора Эмитента в размере не более 600 000 (Шестисот тысяч) рублей;
- ежемесячное вознаграждение Специализированного депозитария в размере не более 0,035 (Ноля целых тридцати пяти тысячных) процента годовых от суммы остатка основного долга по требованиям, составляющим ипотечное покрытие, но не менее 150 000 (Ста пятидесяти тысяч) рублей в квартал;
- ежеквартальное возмещение расходов Специализированного депозитария в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей;
- выплаты депозитарию, осуществляющему учет прав на закладные, в размере не более 250 000 (Двухсотпятидесяти тысяч) рублей в год;
- ежеквартальное вознаграждение Сервисного агента из расчета не более 0,2 (Ноля целых двух десятых) процента годовых от остатка непогашенной основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия и находящимся на обслуживании Сервисного агента, на первый рабочий день месяца, за который производится расчет;
- ежеквартальное возмещение расходов Сервисного агента в размере не более 400 000 (Четырехсот тысяч) рублей;

- единовременное вознаграждение Расчетного агента в размере не более 600 000 (Шестисот тысяч) рублей;
- ежеквартальное вознаграждение Расчетного агента в размере не более 800 000 (Восьмисот тысяч) рублей в год;
- единовременное вознаграждение брокера, оказывающего Эмитенту услуги по размещению и по организации размещения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» (далее – **Андеррайтер**), в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей;
- единовременное вознаграждение Бирже за услуги по осуществлению регистрационных действий в отношении выпусков Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в размере не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей;
- единовременное вознаграждение Бирже за услуги по допуску Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» к торгам в размере не более 300 000 (Трехсот тысяч) рублей;
- единовременное вознаграждение Бирже за включение Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в список в размере не более 600 000 (Шестисот тысяч) рублей;
- ежегодное вознаграждение Бирже за поддержание Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в списке ценных бумаг, допущенных к торгам, в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей;
- ежегодное вознаграждение рейтингового агентства за поддержание кредитного рейтинга Облигаций в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей;
- ежеквартальное вознаграждение Резервного сервисного агента до даты его назначения в качестве основного сервисного агента, из расчета не более 0,02 (Ноля целых двух сотых) процента годовых от остатка непогашенной основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным Закладными, входящим в состав ипотечного покрытия и находящимся на обслуживании у Резервного сервисного агента, на первый день Расчетного периода, за который производится расчет;
- ежеквартальное вознаграждение Резервного сервисного агента начиная с его даты назначения в качестве основного сервисного агента, из расчета не более 1,2 (Одной целой двух десятых) процента годовых от остатка непогашенной основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным Закладными, входящим в состав ипотечного покрытия и находящимся на обслуживании у Резервного сервисного агента, на первый день Расчетного периода, за который производится расчет;
- возмещение дополнительных расходов Резервного сервисного агента в размере не более 600 000 (Шестисот тысяч) рублей ежеквартально;
- выплата основной суммы долга по договору об открытии кредитной линии (субординированной линии) между Эмитентом в качестве заемщика и АО «Тинькофф Банк» в качестве кредитора, заключенному для целей осуществления Эмитентом деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента, в том числе для финансирования расходов Эмитента, связанных с созданием Эмитента, регистрацией выпуска Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» и формированием резервов Эмитента (далее – **Договор кредитной линии**), в размере не более 8 300 000 (Восьми миллионов трехсот тысяч) рублей;

- выплата процентов по Договору кредитной линии за весь период пользования кредитом в размере не более 7,2 (Семи целых двух десятых) процентов годовых от суммы долга по кредиту;
- вознаграждение НКО АО НРД за оказание услуг по учету Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» путем открытия и ведения эмиссионного счета, а также услуг по централизованному учету прав на Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
- вознаграждение НКО АО НРД за оказание иных, в том числе информационных, услуг в размере не более 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей в год;
- ежегодные расходы на раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по рынку ценных бумаг в размере не более 400 000 (Четырехсот тысяч) рублей;
- вознаграждение кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента, в размере не более 200 000 (Двухсот тысяч) рублей в год;
- ежеквартальное вознаграждение представителю владельцев Облигаций класса «А» в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей в год;
- возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «А» в размере не более 200 000 (Двухсот тысяч) рублей в год;
- вознаграждение и возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «А» в случае досрочного погашения Облигаций класса «А» по требованию их владельцев в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей;
- ежеквартальное вознаграждение представителю владельцев Облигаций класса «Б» в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей в год;
- возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «Б» в размере не более 200 000 (Двухсот тысяч) рублей в год;
- вознаграждение и возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «Б» в случае досрочного погашения Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей;
- выплаты третьим лицам при условии, что такие выплаты связаны с осуществлением Эмитентом уставной деятельности и не противоречат Закону об ипотечных ценных бумагах, в том числе необходимы для надлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б», в размере не более 5 000 000 (Пяти миллионов) рублей в год.

Приведенный перечень расходов Эмитента, осуществляемых за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, является исчерпывающим в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

Суммы расходов, перечисленных выше, увеличиваются на сумму НДС (где это применимо), рассчитанную по ставке НДС, действующей на момент принятия Эмитентом к учету соответствующих расходов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оплата указанных выше расходов за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, допускается только при условии соблюдения Эмитентом требований к размеру ипотечного покрытия.

Порядок распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений

Все поступления, входящие в $\Sigma ДСП$, как они определены в пункте 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг, подлежат распределению в следующей очередности:

- (i) уплата налогов и сборов (за исключением платежей, указанных в пункте (ii) ниже), подлежащих уплате Эмитентом, если срок уплаты таких налогов или сборов наступил или наступит до следующей Даты выплаты, пропорционально суммам таких налогов и сборов без установления приоритетов между такими налогами и сборами;
- (ii) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц пропорционально без установления приоритетов между такими платежами:
 - (a) сумм, подлежащих уплате Эмитентом в соответствии с применимым законодательством (иных, нежели указанных в пункте (i) выше), включая судебные издержки и проценты, выплачиваемые владельцам Облигаций за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям;
 - (б) государственных пошлин, связанных с закладными, любых платежей в пользу депозитария, осуществляющего учет прав на закладные;
 - (в) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;
 - (г) выплаты представителям владельцев Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
 - (д) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по Дефолтным закладным;
- (iii) выплата сумм, причитающихся управляющей организации Эмитента в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета;
- (iv) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам, без установления приоритетов между такими платежами:
 - (a) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента;
 - (б) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
 - (в) Платежному агенту (в случае его назначения);
 - (г) НКО АО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;
 - (д) Специализированному депозитарию в соответствии с договором на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия Облигаций;

- (е) Резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных;
- (ж) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;
- (з) платежи, связанные с допуском к торгам или листингом Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» какой-либо фондовой биржей;
- (и) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций;
- (к) маркет-мейкеру в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера (в случае его назначения);
- (л) платежи, связанные с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;
- (м) выплаты третьим лицам при условии, что такие выплаты связаны с осуществлением Эмитентом уставной деятельности и не противоречат Закону об ипотечных ценных бумагах, в том числе необходимы для надлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б»;
- (v) выплата сумм, причитающихся Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по обслуживанию закладных;
- (vi) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям пропорционально всем владельцам Облигаций;
- (vii) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле:

$$ARAA = \sum OДДЗ + \sum SOL + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - BPO, \text{ где:}$$

ARAA – размер (сумма) денежных средств, направляемых на погашение (частичное погашение) Облигаций;

$\sum OДДЗ$ – сумма остатков основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам (в том числе удостоверенным закладными), входящим и/или входившим в состав ипотечного покрытия Облигаций, признанным Дефолтными закладными, определенных по состоянию на дату признания таких закладных Дефолтными закладными;

$\sum SOL$ – сумма, причитающаяся Эмитенту по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, но не полученная Эмитентом в силу зачета указанной суммы по основаниям, установленным статьей 412 Гражданского кодекса Российской Федерации;

$\sum PAA_{i-1}$ – сумма, полученная Эмитентом в течение предыдущих Расчетных периодов в счет основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по таким закладным), и использованная на:

- оплату расходов Эмитента, предусмотренных в пунктах (i) – (v) выше; и/или

- выплату в порядке очередности, установленном Решением о выпуске ценных бумаг процентного (купонного) дохода по Облигациям;

$\sum RAA_{i-1}$ – сумма, включенная в $\sum ДСП$ в течение предыдущих Расчетных периодов и использованная на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б»;

BPO – сумма непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» на Дату расчета.

В случае, если $ARAA < 0$, то для целей расчета данного показателя он признается равным 0.

- (viii) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций и погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций) в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле:

$$BRAA = \sum ОДДЗ + \sum SOL + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - ARAA, \text{ где:}$$

$BRAA$ – размер (сумма) денежных средств, направляемых на погашение (частичное погашение) Облигаций и погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций);

В случае, если $BRAA < 0$, то для целей расчета данного показателя он признается равным 0;

- (ix) внесение денежных средств в резервы Эмитента, указанные в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, в размере, необходимом для достижения такими резервами величины, установленной в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

При этом пополнение резервных фондов осуществляется в следующем порядке:

- (a) Резерв на непредвиденные расходы; и
- (б) Резерв специального назначения;
- (x) выплата начисленных процентов, неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по кредитам, предоставленным АО «Тинькофф Банк» Эмитенту для осуществления им деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента, в том числе для финансирования расходов Эмитента, связанных с созданием Эмитента и регистрацией выпусков Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», а также для формирования резервов Эмитента, установленных в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (xi) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б» и неустойки, подлежащей уплате по Облигациям класса «Б».

В любую Дату расчета, в отношении которой Расчетному агенту Эмитентом не была предоставлена информация об общей сумме денежных средств, полученных от должников по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, в том числе в счет возврата основной суммы долга (включая в случае досрочного погашения выплату всей или части основной суммы долга) за соответствующий Расчетный период, денежные средства, находящиеся на начало операционного дня в Дату отчета на счетах Эмитента, за вычетом размера ранее сформированных резервов Эмитента, установленных в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, распределяются в соответствии с пунктами (i) – (vi) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет

уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений. Денежные средства, оставшиеся после осуществления платежей в соответствии с пунктами (i) – (vi) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, включаются в состав $\Sigma ДСО$ и распределяются в соответствии с пунктом 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.

Порядок распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента

В случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента все денежные средства Эмитента, находящиеся на его счетах на начало рабочего дня, предшествующего Дате выплаты, в которую производится досрочное погашение Облигаций по усмотрению Эмитента, распределяются в следующей очередности:

- (i) уплата налогов и сборов, подлежащих уплате Эмитентом, без установления приоритетов между такими налогами и сборами;
- (ii) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям пропорционально всем владельцам Облигаций;
- (iii) выплата на равных условиях и на пропорциональной основе непогашенной номинальной стоимости Облигаций;
- (iv) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц пропорционально без установления приоритетов между такими платежами:
 - (a) сумм, подлежащих уплате Эмитентом в соответствии с применимым законодательством (иных, нежели указанных в пункте (i) выше), включая судебные издержки и проценты, выплачиваемые владельцам Облигаций за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям;
 - (б) государственных пошлин, связанных с закладными, любых платежей в пользу депозитария, осуществляющего учет прав на закладные;
 - (в) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;
 - (г) выплаты представителям владельцев Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
 - (д) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по Дефолтным закладным;
- (v) выплата сумм, причитающихся управляющей организации Эмитента в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета;
- (vi) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам, без установления приоритетов между такими платежами:
 - (a) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента;

- (б) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
- (в) Платежному агенту (в случае его назначения);
- (г) НКО АО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;
- (д) Специализированному депозитарию в соответствии с договором на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия Облигаций;
- (е) Резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных;
- (ж) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;
- (з) платежи, связанные с допуском к торгам или листингом Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» какой-либо фондовой биржей;
- (и) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций;
- (к) маркет-мейкеру в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера (в случае его назначения);
- (л) платежи, связанные с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;
- (м) выплаты третьим лицам при условии, что такие выплаты связаны с осуществлением Эмитентом уставной деятельности и не противоречат Закону об ипотечных ценных бумагах, в том числе необходимы для надлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б»;
- (vii) выплата сумм, причитающихся Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по обслуживанию закладных;
- (viii) выплата начисленных процентов, неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по кредитам, предоставленным АО «Тинькофф Банк» Эмитенту для осуществления им деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента, в том числе для финансирования расходов Эмитента, связанных с созданием Эмитента и регистрацией выпусков Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», а также для формирования резервов Эмитента, установленных в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (ix) выплата непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»;
- (x) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б» и неустойки, подлежащей уплате по Облигациям класса «Б».

Порядок распределения денежных средств после обращения взыскания на ипотечное покрытие

После обращения взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, распределение денежных средств Эмитента должно осуществляться в соответствии с положениями Закона об ипотечных ценных бумагах, Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями) и иного применимого законодательства Российской Федерации на соответствующую дату.

Резервы Эмитента

Эмитентом создаются два резерва: резерв специального назначения (далее – **Резерв специального назначения**) и резерв на непредвиденные расходы (далее – **Резерв на непредвиденные расходы**).

Средства, включенные в каждый из указанных резервов, подлежат целевому использованию в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг.

Средства, включенные в каждый из указанных резервов, могут быть также использованы для досрочного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б». При этом:

- (а) в первую очередь, используются средства Резерва специального назначения; и
- (б) во вторую очередь, используются средства Резерва на непредвиденные расходы.

В случае использования средств того или иного резерва Эмитента его пополнение до установленного размера осуществляется в соответствии с пунктом (ix) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

1. Резерв специального назначения

Резерв специального назначения формируется на дату начала размещения Облигаций в объеме Максимального размера Резерва специального назначения (как данный термин определен ниже).

Денежные средства, входящие в Резерв специального назначения, подлежат обязательному включению в состав ипотечного покрытия.

Максимальный размер Резерва специального назначения означает величину, рассчитываемую в следующем порядке:

- (а) в дату начала размещения Облигаций, первую Дату выплаты и вторую Дату выплаты – 4% от суммы совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» на дату начала их размещения;
- (б) в каждую Дату выплаты, начиная с 3 (Третьей) Даты выплаты (включая эту дату), в которую выполняются Условия амортизации (как данный термин определен в настоящем пункте ниже) – 4% от суммы текущего (непогашенного в предшествующие и соответствующую Дату выплаты) остатка совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», но не менее Необходимой суммы Резерва специального назначения (как данный термин определен в настоящем пункте ниже);
- (в) в каждую Дату выплаты, начиная с 3 (Третьей) Даты выплаты (включая эту дату), в которую не выполняется какое-либо из Условий амортизации, Максимальный размер Резерва специального назначения на Дату выплаты, предшествующую соответствующей Дате выплаты.

Необходимая сумма Резерва специального назначения означает величину, равную 65 000 000 (Шестидесяти пяти миллионам) рублей.

Условия амортизации означают любое из следующих условий:

- (а) Эмитент имеет достаточное количество денежных средств для погашения (частичного погашения) Облигаций класса «А» или погашения (частичного погашения) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций класса «А») в соответствии с пунктами (vii) и (viii) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, установленного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (б) Эмитент имеет достаточное количество денежных средств для пополнения Резерва специального назначения в соответствии с пунктом (ix) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, установленного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, до Максимального размера Резерва специального назначения, рассчитанного на предыдущую Дату выплаты;
- (в) не произошло снижения рейтинга Сервисного агента по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, присвоенного рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), ниже BBB (RU) или отзыва такого рейтинга (прекращения присвоения рейтинга); и
- (г) текущий остаток основного долга по Дефолтным закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций, являющимся таковыми по состоянию на последний день соответствующего Расчетного периода, не превышает 5% от совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А», определенной на дату окончания размещения Облигаций класса «А».

Средства, входящие в Резерв специального назначения, включаются в состав ипотечного покрытия.

Средства Резерва специального назначения могут быть использованы на следующие цели:

- (а) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям;
- (б) выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций и/или НКД по Облигациям в случае полного погашения Облигаций, в том числе досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций или по усмотрению Эмитента;
- (в) до даты окончания купонного периода, в который осуществляется погашение в полном объеме находящихся в обращении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», оплата расходов Эмитента, предусмотренных в пунктах (i) – (v) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг; и
- (г) после полного погашения Облигаций класса «А», выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «Б» и/или процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» в случае полного погашения Облигаций класса «Б», в том числе досрочного погашения Облигаций класса «Б» по требованию владельцев Облигаций класса «Б» или по усмотрению Эмитента.

2. Резерв на непредвиденные расходы

Размер Резерва на непредвиденные расходы устанавливается равным 500 000 (Пятистам тысячам) рублей.

Резерв на непредвиденные расходы формируется в полном объеме на дату начала размещения Облигаций. Средства, входящие в Резерв на непредвиденные расходы, не включаются в состав ипотечного покрытия и могут быть использованы на непредвиденные расходы Эмитента, связанные с исполнением обязательств по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б», а также с обеспечением деятельности Эмитента, а также в случае, если полностью использованы средства Резерва специального назначения, на указанные выше цели использования Резерва специального назначения.

Иные сведения

1. В любой день между датой начала размещения Облигаций и датой погашения Облигаций величина НКД по Облигации рассчитывается по следующей формуле:

$$НКД = (C_j / 100\%) \times Nom \times (T - T_{(j-1)}) / 365$$
, где:

$НКД$ – размер накопленного купонного дохода в расчете на одну Облигацию (в валюте номинала);

j – порядковый номер купонного периода;

Nom – номинальная стоимость (непогашенная часть номинальной стоимости) одной Облигации в валюте номинала;

C_j – размер процентной ставки j -ого купона в процентах годовых;

$T_{(j-1)}$ – дата окончания предыдущего купонного периода (для первого купонного периода – дата начала размещения Облигаций);

T – дата расчета накопленного купонного дохода внутри j -ого купонного периода.

Величина НКД в расчете на одну Облигацию выпуска определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9.

2. В случае неисполнения (полностью или в части) Эмитентом обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям владельцы Облигаций имеют право обратиться к Эмитенту с требованием выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям, невыплаченного Эмитентом в срок, предусмотренный Решением о выпуске ценных бумаг, а также процентов за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям в размере 0,00001% годовых за каждый день просрочки, начисляемых на сумму просроченной задолженности Эмитента по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям. Сумма процентов за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9.

В случае неисполнения (полностью или в части) Эмитентом обязательств по выплате номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций при погашении номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций владельцы Облигаций имеют право обратиться к Эмитенту с требованием выплаты соответствующей номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций, а также процентов за несвоевременную выплату номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций в размере 0,00001% годовых за каждый день просрочки, начисляемых на сумму просроченной задолженности Эмитента по выплате номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций. Сумма процентов за несвоевременную выплату номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9. Владельцы Облигаций также имеют право обратиться в суд (арбитражный суд) с иском к Эмитенту с требованием выплатить номинальную стоимость (часть номинальной стоимости) Облигаций, невыплаченную Эмитентом в срок, предусмотренный Решением о выпуске ценных бумаг, а также уплатить проценты за несвоевременную выплату номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций.

Проценты за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям, предусмотренные настоящим пунктом Проспекта ценных бумаг, являются исключительной неустойкой. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям допускается взыскание только процентов, предусмотренных настоящим пунктом Проспекта ценных бумаг, но не убытков.

Требования владельцев Облигаций класса «А» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «А» удовлетворяются преимущественно по отношению к требованиям владельцев Облигаций класса «Б» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «Б».

IX. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ

9.1. Дополнительные сведения об эмитенте

9.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента

Размер уставного капитала эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг:

10 000 (Десять тысяч) рублей;

Размер долей участников эмитента:

Доли в уставном капитале распределяются среди участников следующим образом:

Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-2» – фонд, созданный и действующий в соответствии с законодательством Российской Федерации (ОГРН 1197700009693, дата регистрации: 27 июня 2019 года) – 100% долей номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей.

9.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента

Эмитент создан 18 октября 2019 года. С момента создания Эмитента до даты утверждения Проспекта ценных бумаг изменений размера уставного капитала Эмитента не было.

9.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента

Наименование высшего органа управления эмитента: общее собрание участников Эмитента (далее в настоящем разделе Проспекта ценных бумаг также – **Общество**).

Порядок уведомления участников о проведении собрания высшего органа управления эмитента:

Орган или лица, созывающие Общее собрание участников Общества, не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до даты проведения Общего собрания участников Общества обязаны уведомить об этом каждого участника Общества с указанием времени и места проведения Общего собрания участников, любым из следующих способов: направление всем участникам письменного уведомления о проведении Общего собрания участников почтовым отправлением, или курьерской службой или электронными средствами связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение. Одновременно с уведомлением, участникам при подготовке Общего собрания участников предоставляется информация и материалы, предусмотренные Законом об ООО.

Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок направления (предъявления) таких требований:

Решение вопроса о проведении Общего собрания участников Общества и об утверждении его повестки дня относится к компетенции Управляющей организации.

Внеочередное Общее собрание участников Общества проводится по решению Управляющей организации на основании ее собственной инициативы, требования ревизора Общества, аудитора Общества, а также участников (участника), являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов Долей Общества на дату предъявления требования. Внеочередное Общее собрание участников проводится по мере необходимости, когда этого требуют интересы Общества или его участников. Направление (предъявление) требования о проведении внеочередного Общего собрания участников Общества осуществляется в соответствии со внутренними положениями

Общества и законодательством Российской Федерации. На дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг (18 мая 2021 года) специального порядка для направления (предъявления) требования о проведении внеочередного Общего собрания участников Общества не установлено.

Порядок определения даты проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

Очередное Общее собрание участников Общества проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через четыре месяца после окончания финансового года Общества. На очередном Общем собрании участников должны решаться вопросы об избрании ревизора Общества, утверждении аудитора Общества, утверждении годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, а также распределение прибыли и убытков Общества по результатам финансового года, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания участников. Проводимые помимо очередного Общего собрания участников являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание участников Общества проводится по решению Управляющей организации на основании ее собственной инициативы, требования ревизора Общества, аудитора Общества, а также участников (участника), являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов Долей Общества на дату предъявления требования. Внеочередное Общее собрание участников проводится по мере необходимости, когда этого требуют интересы Общества или его участников.

Лица, которые вправе вносить предложения в повестку дня собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок внесения таких предложений:

Участники Общества вправе вносить предложения о включении в повестку дня Общего собрания участников дополнительных вопросов не позднее чем за 2 (два) дня до его проведения. Дополнительные вопросы, за исключением вопросов, которые не относятся к компетенции Общего собрания участников или не соответствуют требованиям федеральных законов, включаются в повестку дня Общего собрания участников. Изменения в повестку дня Общего собрания участников должны быть доведены до сведения участников в порядке, определенном в пункте 10.3 Устава, не позднее чем за 1 (один) день до даты проведения Общего собрания участников. Порядок внесения предложений в повестку дня Общего собрания участников устанавливается законодательством Российской Федерации и может быть установлен во внутренних положениях Общества. На дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг (18 мая 2021 года) такие внутренние положения Общества отсутствуют, поскольку Общество состоит из единственного участника.

Лица, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемой (предоставляемыми) для подготовки и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок ознакомления с такой информацией (материалами):

Орган или лица, созывающие Общее собрание участников Общества, не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до даты проведения Общего собрания участников Общества обязаны уведомить об этом каждого участника Общества с указанием времени и места проведения Общего собрания участников, любым из следующих способов: направление всем участникам письменного уведомления о проведении Общего собрания участников почтовым отправлением, или курьерской службой или электронными средствами связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение. Одновременно с уведомлением,

участникам при подготовке Общего собрания участников предоставляется информация и материалы, предусмотренные Законом об ООО.

Порядок оглашения (доведения до сведения акционеров (участников) эмитента) решений, принятых высшим органом управления эмитента, а также итогов голосования:

Принятие Общим собранием участников Общества решения и состав участников Общества, присутствовавших при его принятии, подтверждаются подписанием протокола всеми участниками Общества.

Решение Общего собрания участников Общества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия участников Общества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования (опросным путем) в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе Закона об ООО.

В соответствии с пунктом 6 статьи 37 Закона об ООО, не позднее чем в течение десяти дней после составления протокола Общего собрания участников Общества исполнительный орган Общества или иное осуществлявшее ведение указанного протокола лицо обязаны направить копию протокола Общего собрания участников Общества всем участникам Общества в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания участников Общества.

9.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного капитала либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций

Такие коммерческие организации отсутствуют.

9.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

Сведения по каждой существенной сделке (группе взаимосвязанных сделок), размер которой составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествующего дате совершения сделки, совершенной эмитентом за пять последних завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, а если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет - за каждый завершенный отчетный год, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг:

В связи с тем, что Эмитент создан 18 октября 2019 года, приводится информация за первый отчетный год, завершившийся 31 декабря 2020 года. На дату совершения указанных ниже сделок первый отчетный период для Эмитента не завершился. В связи с этим цены указанных ниже сделок в процентах от балансовой стоимости активов Эмитента рассчитаны исходя из балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на дату создания Эмитента - 18 октября 2019 года (10 тыс. руб.). Таким образом, указанные ниже сделки являются для Эмитента существенными.

1. Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета	
дата совершения сделки	18 октября 2019 года
предмет и иные существенные условия сделки	Предметом сделки являлось оказание Эмитенту услуг управляющей организации, выполняющей функций единоличного исполнительного органа Эмитента, а также ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента.

лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Сторонами сделки выступили АКРА РМ (ООО) (ОГРН 1187746164407) (в качестве управляющей организации) и Эмитент. Выгодоприобретатель отсутствует.
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и/или нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и/или нотариальное удостоверение сделки не требовалось
цена сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	Не менее 4 000 000 (Четырех миллионов) рублей (без учета НДС), что составляло не менее 40 000% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на дату создания Эмитента (18 октября 2019 года)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Договор был заключен на срок до даты ликвидации Эмитента после исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным Эмитентом. Текущие обязательства выполняются своевременно.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Просрочек нет
сведения об отнесении совершенной сделки к крупным сделкам и (или) сделкам с заинтересованностью, а также о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки органом управления эмитента	Сделка является крупной сделкой. В соответствии с пунктом 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и пунктом 2.10 устава Эмитента, к Эмитенту не применяются положения об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иные сведения отсутствуют

2. Договор об открытии банковского счета и предоставлении банковских услуг

дата совершения сделки	28 ноября 2019 года
предмет и иные существенные условия сделки	Предметом сделки являлось открытие Эмитенту расчетного счета и осуществление его ведения.

лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Сторонами сделки выступили АО «Райффайзенбанк» (ОГРН 1027739326449) в качестве банка и Эмитент. Выгодоприобретатель отсутствует.
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и/или нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и/или нотариальное удостоверение сделки не требовалось
цена сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	Не менее 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей (без учета НДС), что составляло не менее 500 % от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на дату создания Эмитента (18 октября 2019 года)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Договор был заключен на неопределенный срок. Текущие обязательства выполняются своевременно.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Просрочек нет
сведения об отнесении совершенной сделки к крупным сделкам и (или) сделкам с заинтересованностью, а также о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки органом управления эмитента	Сделка является крупной сделкой. В соответствии с пунктом 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и пунктом 2.10 устава Эмитента, к Эмитенту не применяются положения об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иные сведения отсутствуют

3. Договор на расчетно-кассовое обслуживание

дата совершения сделки	16 декабря 2019 года
предмет и иные существенные условия сделки	Предметом сделки являлось открытие Эмитенту расчетного счета и осуществление расчетно-кассового обслуживания Эмитента.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Сторонами сделки выступили АО «Тинькофф Банк» (ОГРН 1027739642281) в качестве банка и Эмитент. Выгодоприобретатель отсутствует.

сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и/или нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и/или нотариальное удостоверение сделки не требовалось
цена сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	Не менее 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей (без учета НДС), что составляло не менее 500 % от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на дату создания Эмитента (18 октября 2019 года)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Договор был заключен на неопределенный срок. Текущие обязательства выполняются своевременно.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Просрочек нет
сведения об отнесении совершенной сделки к крупным сделкам и (или) сделкам с заинтересованностью, а также о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки органом управления эмитента	Сделка является крупной сделкой. В соответствии с пунктом 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и пунктом 2.10 устава Эмитента, к Эмитенту не применяются положения об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иные сведения отсутствуют

4. Договор об открытии кредитной линии (субординированной линии)

дата совершения сделки	27 декабря 2019 года
предмет и иные существенные условия сделки	В соответствии с условиями договора кредитор обязуется открыть Эмитенту кредитную линию с лимитом выдачи и предоставлять заемщику денежные средства в рамках кредитной линии, а Эмитент обязуется возвратить фактически полученные в рамках кредитной линии денежные средства и уплатить проценты за пользование фактически предоставленными денежными средствами в соответствии с условиями договора.

	<p>Кредит является целевым и предоставляется заемщику на любые цели, связанные с уставной деятельностью.</p> <p>За пользование траншами была установлена процентная ставка в размере 7,2 (Семь целых две десятых) процента годовых.</p>
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Сторонами сделки выступили АО «Тинькофф Банк» (ОГРН 1027739642281) в качестве кредитора и Эмитент в качестве заемщика. Выгодоприобретатель отсутствует.
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и/или нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и/или нотариальное удостоверение сделки не требовалось
цена сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	4 800 000 (Четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей, что составляло 48 000 % от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на дату создания Эмитента (18 октября 2019 года)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Договор был заключен на срок до 28 марта 2034 года. Текущие обязательства выполняются своевременно.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Просрочек нет
сведения об отнесении совершенной сделки к крупным сделкам и (или) сделкам с заинтересованностью, а также о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки органом управления эмитента	Сделка является крупной сделкой. В соответствии с пунктом 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и пунктом 2.10 устава Эмитента, к Эмитенту не применяются положения об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Заключено дополнительное соглашение к договору, увеличивающее лимит выдачи денежных средств в рамках кредитной линии до 8 300 000 (Восьми миллионов трехсот тысяч) рублей.

9.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

Эмитенту и/или ценным бумагам Эмитента кредитные рейтинги не присваивались.

9.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Эмитент не является акционерным обществом.

9.3. Сведения о предыдущих выпусках ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента

Эмитент ранее не осуществлял выпуски ценных бумаг.

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

Эмитент не размещал облигации с обеспечением, обязательства по которым не исполнены.

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

Информация не указывается, т.к. Эмитент создан в форме общества с ограниченной ответственностью и не выпускал именные ценные бумаги.

В обращении не находятся документарные ценные бумаги Эмитента с обязательным централизованным хранением или бездокументарные ценные бумаги Эмитента с централизованным учетом прав.

9.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам

Законодательные акты, регулирующие вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, не указываются, т.к. Эмитент создан в форме общества с ограниченной ответственностью.

Вопросы, связанные с выплатой процентов и других платежей нерезидентам, регулируются в частности следующими нормативными актами:

- Федеральный закон от 10 декабря 2003 года № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» с последующими изменениями и дополнениями;
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 1, № 146-ФЗ от 31 июля 1998 года с последующими изменениями и дополнениями;
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, № 117-ФЗ от 5 августа 2000 года с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон от 9 июля 1999 года № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями;

- Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных иностранных вложений» с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» с последующими изменениями и дополнениями; а также
- Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с последующими изменениями и дополнениями;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;
- международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения;
- иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

9.7. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента

9.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Эмитент не является акционерным обществом.

9.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента

Эмитент до утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг не осуществлял эмиссию облигаций.

9.8. Иные сведения

Отсутствуют.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности

ООО «ИА ТБ-1»

за период 18.10.2019 – 31.12.2020

ООО «Интерком-Аудит»

125124, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13,
этаж 7, помещение XV, комната 6
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО «ИА ТБ-1»,
АКРА РМ (ООО) - управляющей организации ООО «ИА ТБ-1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИА ТБ-1» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1»; ОГРН 1197746620730; местонахождение: 115035, Российская Федерация, г. Москва, Садовническая набережная, д. 75, эт. 4, пом. XV, комн. 62), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах за период 18.10.2019 – 31.12.2020, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период 18.10.2019 -31.12.2020, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ИА ТБ-1» (далее – «Организация») по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период 18.10.2019 – 31.12.2020 в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление Организации, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность, или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских

доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций
(квалификационный аттестат аудитора
№ 02-000030 от 15.11.2011, срок действия не ограничен)



Е.В. Коротких

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» (ООО «Интерком-Аудит»), ОГРН 1137746561787;

местонахождение: 125124, Российская Федерация, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 6;

член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»;
ОРНЗ 11606074492

30 марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	0710001	
	Дата (число, месяц, год)	31	12 2020
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТБ-1"	по ОКПО	41906793	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9705137995	
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД 2	64.99	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

115035, Москва г, Садовническая наб, д. № 75, этаж 4 пом. XV ком. 62

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.1.	Дебиторская задолженность	1230	2 288	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 288	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.2.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	148	-	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	148	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 436	-	-
	БАЛАНС	1600	2 436	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.3.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.4.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 062)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(5 052)	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.5.	Заемные средства	1410	7 488	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	7 200	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	288	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 488	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	-	-	-
	БАЛАНС	1700	2 436	-	-

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-1», действующий на основании доверенности №02_20 от 20.03.2020г.

29 марта 2021 г.



Пожарская
(подпись)

Пожарская Виктория
Анатовна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за 18.10.2019 - Декабрь 2020 г.

	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТБ-1"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	41906793		
	ИНН	9705137995		
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД 2	64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 18.10.2019 - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
4.6.	Проценты к уплате	2330	(288)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
4.7.	Прочие расходы	2350	(4 774)	-
4.8.	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 062)	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.9.	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 062)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 18.10.2019 - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
4.10.	Совокупный финансовый результат периода	2500	(5 062)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-1», действующий на основании доверенности №02_20 от 20.03.2020г.

29 марта 2021 г.



Victoria
(подпись)

Пожарская Виктория
Анатовна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала

за 18.10.2019 - Декабрь 2020 г.

Коды		
0710004		
31	12	2020
41906793		
9705137995		
64.99		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТБ-1"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2019 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего: за 2020 г.	3310	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
организация юридического лица	3317	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(5 062)	(5 062)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(5 062)	(5 062)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10	-	-	-	(5 062)	(5 052)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	-	-
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	-	-	-	-
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	-	-	-	-
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(5 052)	-	-

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации ООО «ИА ТБ-1», действующий
на основании доверенности №02_20 от 20.03.2020г.

29 марта 2021 г.


(подпись)

**Пожарская Виктория
Анатольевна**
(расшифровка подписи)



Отчет о движении денежных средств
за 18.10.2019 - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТБ-1"</u>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	41906793		
Вид экономической деятельности	<u>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</u>	по ОКВЭД 2	64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За 18.10.2019 - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(7 062)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 989)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(73)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 062)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За 18.10.2019 - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 210	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 200	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 210	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	148	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	148	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации ООО «ИА ТБ-1», действующий на
основании доверенности №02_20 от 20.03.2020г.



Пожарская
(подпись)

Пожарская Виктория
Анатольевна

(расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2020 года и отчету о финансовых результатах за 18 октября 2019 – декабрь 2020 года

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1» (в дальнейшем именуемое также как «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 18 октября 2019г. Основной государственный регистрационный номер – 1197746620730. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 9705137995 КПП 770501001.

Краткое наименование Общества: ООО «ИА ТБ-1»

Местонахождение Общества: Российская Федерация, 115035, г. Москва, Садовническая набережная, дом 75, этаж 4, помещение XV, комната 62.

Основным видом деятельности, заявленным в ЕГРЮЛ, является предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки (ОКВЭД 64.99)

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1» является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), созданной в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (с изменениями и дополнениями), Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Общество не вправе иметь штат сотрудников в соответствии с п.2 Статьи 8 Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 № 152-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Согласно Решению единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «ИА ТБ-1» №1 от 13.09.2019 единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице АКРА РМ (ООО), которая также осуществляет функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества. С АКРА РМ (ООО) заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета № б/н от 18.10.2019 года.

В соответствии с Уставом, исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, и которой предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

В соответствии со статьей 251 пунктом 1 подпунктом 29 НК РФ доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Обществом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.

Учредителю, Фонду содействия развитию системы кредитования «Базис-2» (ИНН 9705133630, ОГРН 1197700009693), созданному в соответствии с законодательством Российской Федерации, принадлежит 100 % доли в уставном капитале.

На дату составления отчетности уставной капитал полностью оплачен в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Для целей определения уровня существенности информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Обществом установлено:

1. Для раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности существенным признается показатель бухгалтерского учета, если его сумма более 5% от валюты баланса;
2. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской (финансовой) отчетности изменится более чем на 5%.

Обществом принято решение не создавать по итогам 2020 г. резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

По итогам 2020 г. резерв по сомнительным долгам не создается.

В соответствии с п. 37,38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), при наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного финансового вложения. Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

На 31.12.2020 г. на балансе Общества отсутствуют финансовые вложения. Вследствие чего проверка на обесценение не проводилась, по итогам 2020 г. резерв под обесценение финансовых вложений не создается.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма 2 288 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2018 г. - 0 тыс. руб.), в том числе:
- По строке **12301** «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 2 288 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2018г. - 0 тыс. руб.) отражена задолженность поставщиков услуг, в разрезе следующих контрагентов:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2020г. тыс. рублей	Сумма на 31.12.2019г. тыс. рублей	Сумма на 31.12.2018 г. тыс. рублей
АКРА РМ (ООО)	2 288	0	0
Итого	2 288	0	0

4.2 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2020г. в размере 148 тыс. руб. (на 31.12.2019г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2018г. - 0 тыс. руб.), в том числе:

- По строке **12501** «Расчетные счета» по состоянию на 31.12.2020г. в размере 148 тыс. руб. (на 31.12.2019г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2018г. - 0 тыс. руб.) отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств, в разрезе следующих расчетных счетов:

Расчетный счет	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2020г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2019г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2018г.
40701810000000000657 (расчетный), АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	14	0	0
40701810700000000656 (счет ипотечного покрытия), АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	0	0	0
40702810800000000468 (счет сбора платежей), АО "ТИНЬКОФФ БАНК"	134	0	0
Итого	148	0	0

Пассивы баланса

4.3 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 10 тыс. руб. (на 31.12.2019г. - 0 тыс. руб., на 31.12.2018г. - 0 тыс. руб.) отражен уставный капитал Общества. Изменения величины уставного капитала в течении 2020г. не происходило.

4.4 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2020г. в размере -5 062 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2018 г. - 0 тыс. руб.) отражен убыток Общества.

4.5. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2020г. отражена сумма в размере 7 488 тыс. руб. (на 31.12.2019г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2018г. - 0 тыс. руб.) в том числе:

- По строке **14101** «Долгосрочные займы» по состоянию на 31.12.2020г. в размере 7 200 тыс. руб. (на 31.12.2019г. - 0 тыс. руб.; на 31.12.2018г. - 0 тыс. руб.) отражена сумма основного долга по Договору об открытии кредитной линии б/н от 27.12.2019г. с АО "ТИНЬКОФФ БАНК". Срок погашения - до 28 марта 2034 года включительно.

Неиспользованный остаток лимита по состоянию на 31.12.2020г. составляет 1 100 тыс. руб.

- По строке **14102** «Проценты по долгосрочным займам» по состоянию на 31.12.2020г. в размере 288 тыс. руб. (на 31.12.2019г. – 0 тыс. руб.; на 31.12.2018г. - 0 тыс. руб.) отражена сумма начисленных процентов к уплате по Договору об открытии кредитной линии б/н от 27.12.2019г. с АО "ТИНЬКОФФ БАНК".

Срок погашения - до 28 марта 2034 года включительно.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.6 По строке 2330 «Проценты к уплате»

-за 18.10.2019 - Декабрь 2020г. в размере 288 тыс. руб. (за Январь - Декабрь 2019г. - 0 тыс. руб.) отражена сумма начисленных процентов к уплате по Договору об открытии кредитной линии б/н от 27.12.2019г. с АО "ТИНЬКОФФ БАНК".

Срок погашения - до 28 марта 2034 года включительно.

4.7 По строке 2350 «Прочие расходы»

- за 18.10.2019 - Декабрь 2020г. отражена сумма расходов в размере 4 774 тыс. руб.;
-за Январь - Декабрь 2019г. - 0 тыс. руб., в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период 18.10.2019 - Декабрь 2020г., тыс. рублей	Сумма за период Январь - Декабрь 2019г., тыс. рублей
Расходы на использование системы Контур.Экстерн	25	0
Расходы на управление и ведение БУ и НУ	4 676	0
Расходы на услуги банков	73	0
Итого	4 774	0

4.8 По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»

-за 18.10.2019 - Декабрь 2020г. убыток составляет 5 062 тыс. руб.

-за Январь - Декабрь 2019г. - 0 тыс. руб.

4.9 По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)»

-за 18.10.2019 - Декабрь 2020г. убыток составляет 5 062 тыс. руб.

-за Январь - Декабрь 2019г. - 0 тыс. руб.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

В результате сумма в строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» равна сумме, отраженной в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)».

4.10 По строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода»

-за 18.10.2019 - Декабрь 2020г. убыток составляет 5 062 тыс. руб.

-за Январь - Декабрь 2019г. - 0 тыс. руб.

Сумма, отраженная по строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода», равна сумме, отраженной в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)».

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице АКРА РМ (ООО), которая также осуществляет функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества. С АКРА РМ (ООО) заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета № б/н от 18.10.2019 года.

Общество является компанией со 100% российским капиталом.

Учредителю, Фонду содействия развитию системы кредитования «Базис-2» (ИНН 9705133630, ОГРН 1197700009693), созданному в соответствии с законодательством Российской Федерации, принадлежит 100 % доли в уставном капитале.

В структуре владельцев нет физического лица, прямо или косвенно владеющего более чем 25% в уставном капитале или которое имеет возможность контролировать действия Общества по иным основаниям. Поскольку выявить бенефициарного владельца не представляется возможным, бенефициарным владельцем для целей соблюдения законодательства может быть признан генеральный директор единоличного исполнительного органа (управляющей организации) ООО «ИА ТБ-1» как лицо, не владеющее Обществом, но имеющее возможность контролировать его действия.

За 18.10.2019 - Декабрь 2020г. Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за период 18.10.2019 - Декабрь 2020г. (тыс. рублей, в том числе НДС)	Задолженность на 31.12.2020г. (тыс. рублей, в том числе НДС)	Срок погашения задолженности на 31.12.2020 г. (мес.)	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
АКРА РМ (ООО)	Оказывает значительное влияние	Услуги	4 676	0 (Кредиторская) 2 288 (Дебиторская)	0 мес. Кредиторская 12 мес. Дебиторская	Нет

С остальными связанными сторонами операции за период 18.10.2019 - Декабрь 2020г. Общество не осуществляло.

За Январь - Декабрь 2019г. Общество не проводило операций со связанными сторонами.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВЫХ РИСКАХ ОБЩЕСТВА

Цели и виды деятельности Общества ограничены его уставом, в связи с чем Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением деятельности, прямо предусмотренной п. 3.1 устава Общества. В связи со спецификой деятельности Общества, ключевым риском для Общества является кредитный риск лиц, денежные требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залогом, к которым, будут приобретены на средства от размещения Облигаций.

На текущий момент проспект эмиссии ценных бумаг находится в разработке.

Кредитный риск.

В силу того, что исполнение обязательств по Облигациям будет происходить за счет поступлений по приобретенным денежным требованиям по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, к рискам, которые могут повлиять на исполнение Обществом обязательств по Облигациям, Общество относит кредитный риск по данным приобретенным денежным требованиям. Кредитный риск по приобретенным денежным требованиям связан с возникновением финансовых потерь вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения заемщиками обязательств перед Обществом в соответствии с условиями кредитных договоров (договоров займа), фактически кредитный риск Общества совпадает с уровнем кредитного риска заемщиков, денежные требования к которым будут приобретены Обществом. Данный риск рассматривается Обществом как низкий, поскольку на момент включения данных денежных требований, обеспеченных ипотекой, и (или) закладных в реестр ипотечного покрытия, они должны отвечать соответствующим требованиям, а также имеют обеспечение в виде недвижимого имущества.

Изменения процентных ставок.

Ставки купонных доходов по Облигациям будут определены с учетом рыночной конъюнктуры и с учетом процентных ставок по планируемому к приобретению денежным требованиям.

В этой связи риски Общества, связанные с изменениями процентных ставок, отсутствуют.

Валютный риск.

У Общества отсутствуют обязательства в валюте, и в этой связи риски отсутствуют.

Влияние инфляции.

Изменение инфляционных показателей не может, по мнению Общества, непосредственно оказать существенное влияние на исполнение Обществом своих обязательств.

Существует риск возможного изменения цен на используемые Обществом услуги сторонних организаций. Общество расценивает данный риск как несущественный.

Дополнительная информация по рискам Общества будет раскрыта в подготовленном проспекте эмиссии ценных бумаг и в дальнейшем будет раскрываться в составе Ежеквартального отчета эмитента в соответствии Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг (утв. Банком России 30.12.2014 № 454-П).

7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕНОСТЕЙ ДАТЫ

На текущий момент проспект эмиссии ценных бумаг находится в разработке.

8. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение последующих 12 месяцев и далее. У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению его деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения или неопределенность в его способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

В связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации в марте 2020 года были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции согласно

Постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 434 и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение в будущем. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство Общества считает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

Сложившаяся эпидемиологическая ситуация в стране не привела к выявлению у Организации сомнительных долгов и обесцененных финансовых вложений, а также событиям и условиям, которые могли бы вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Не существует событий после отчетной даты в бухгалтерской отчетности, которые было бы необходимо раскрыть в связи с указанными выше событиями.

У Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности, которые могут повлечь за собой возникновение условных активов или условных обязательств.

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации ООО «ИА ТБ-1»,
действующий на основании доверенности №02/20
от 20.03.2020г.



Handwritten signature

/ Пожарская В.А.

Дата: 29 марта 2021 г.

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью _____ лист

/ Е.В. Коротких



Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2021 г.

		Коды	
		0710001	
		31	03 2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТБ-1"	41906793	
Идентификационный номер налогоплательщика		9705137995	
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	64.99	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	384	
Местонахождение (адрес)	115035, Москва г, Садовническая наб, д. № 75, этаж 4 пом. XV ком. 62		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 596	2 288	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 596	2 288	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	334	148	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	334	148	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 930	2 436	-
	БАЛАНС	1600	1 930	2 436	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 191)	(5 062)	-
	Итого по разделу III	1300	(6 181)	(5 052)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	7 916	7 488	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	7 500	7 200	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	416	288	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 916	7 488	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	195	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	195	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	195	-	-
	БАЛАНС	1700	1 930	2 436	-

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-1», действующий на основании доверенности №02_20 от 20.03.2020г.

(подпись)

Голикова Анна Валерьевна
(расшифровка подписи)

30 апреля 2021 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Март 2021 г.

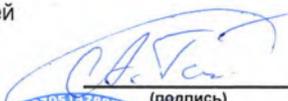
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТБ-1" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	03	2021
41906793		
9705137995		
64.99		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За 18.10.2019 - Март 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(128)	(52)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1 001)	(2 454)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 129)	(2 506)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 129)	(2 506)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За 18.10.2019 - Март 2020 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 129)	(2 506)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО), управляющей организации ООО «ИА ТБ-1», действующий на основании доверенности №02_20 от 20.03.2020г.


(подпись)

Голикова Анна Валерьевна
(расшифровка подписи)

30 апреля 2021 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ЭМИТЕНТА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Ипотечный агент ТБ-1»

115035, г. Москва, Садовническая набережная, дом 75, этаж 4, помещение XV, комната 62
тел. +7 (495) 287-70-55

РЕШЕНИЕ № 1

г. Москва

18 октября 2019 г.

АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью), осуществляющее функции единоличного исполнительного органа **Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-1»** (далее – «**Общество**») на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета б/н от 18 октября 2019 года, в лице генерального директора Королева Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава,

ПРИНЯЛО СЛЕДУЮЩЕЕ РЕШЕНИЕ:

1. Утвердить учетную политику Общества для целей бухгалтерского и налогового учета (Приложение 1).
2. Установить, что данная учетная политика применяется с 18 октября 2019 года.
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на генерального директора АКРА Риск-Менеджмент (Общества с ограниченной ответственностью) – организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета Общества.

Приложение к решению:

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского и налогового учета.

Генеральный директор АКРА РМ
(ООО), управляющей организации
ООО «ИА ТБ-1»



(подпись)

А.Ю. Королев

М.П.



**УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОРГАНИЗАЦИИ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

Содержание:

I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	190
II. ООО «ИА ТБ-1» КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	191
III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ	191
А. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	191
Б. ОРГАНИЗАЦИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ	193
IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ОБЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	195
<i>АКТИВЫ:</i>	195
<i>ПАССИВЫ:</i>	197
V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	199
VI. РЕЗЕРВЫ	200
VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА.....	202
VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА.....	204
<i>НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ</i>	<i>204</i>
<i>НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ</i>	<i>204</i>
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 РАБОЧИЙ ПЛАН СЧЕТОВ.....	206
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ОТРАЖЕНИЕ ОПЕРАЦИЙ С ПРАВАМИ (ТРЕБОВАНИЯМИ) НА СЧЕТАХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА.....	210
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	211
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ФОРМЫ ПЕРВИЧНЫХ УЧЕТНЫХ ДОКУМЕНТОВ	219

I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогообложения разработана с учетом требований следующих нормативных документов:

- Федеральный закон от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" **ПБУ 1/2008**, утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, далее ПБУ 1/2008;
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» **ПБУ 4/99**, утв. Приказом Минфина России от 06.07.99 N 43н, далее ПБУ 4/99;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 N **66н** "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
- Положение по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" **ПБУ 7/98**, утв. Приказом Минфина от 25.11.1998г. № 56н, далее ПБУ 7/98;
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" **ПБУ 8/2010**, утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н, далее ПБУ 8/2010;
- Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" **ПБУ 9/99**, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999г №32н, далее ПБУ 9/99;
- Положение по бухгалтерскому учету "Расходы организации" **ПБУ10/99**, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999г №33н, далее ПБУ 10/99;
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" **ПБУ 15/2008**, утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н, далее ПБУ 15/2008;
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" **ПБУ19/02**, утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н, далее ПБУ 19/02;
- Положение по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» **ПБУ 22/2010**, утв. Приказом Минфина России от 28.06.2010г. № 63н, далее ПБУ 22/2010;
- Положение по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств» **ПБУ 23/2011**, утв. Приказом Минфина России от 02.02.2011г. № 11н, далее ПБУ 23/2011;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утв. Приказом Минфина России от 31.10.2000г № 94н;

- Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утв. приказом МФ РФ от 13.06.1995 № 49;
- Налоговый кодекс РФ, далее НК РФ;

II. ООО «ИА ТБ-1» КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ООО «ИА ТБ-1» (далее - «Общество») зарегистрировано как общество с ограниченной ответственностью и является ипотечным агентом на основании Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 №152-ФЗ.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 №152-ФЗ ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Единоличным исполнительным органом Общества является АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью) (далее – «**Управляющая организация**», «**АКРА РМ**»).

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

A. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ведение бухгалтерского учета Общества передано на договорных началах АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью), (далее – «**АКРА РМ**»).

Для ведения бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета «1.С: Предприятие 8.3». Бухгалтерский учет ведется в электронном виде с применением форм регистров, предусмотренных программным обеспечением «1.С: Предприятие 8.3».

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н. В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Общества к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации. В случае введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в настоящей учетной политике, изменения в учетную политику не вносятся. Рабочий план счетов представлен в *Приложении № 1*.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Поскольку Общество является Эмитентом ценных бумаг, в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг", Общество формирует промежуточную (квартальную) бухгалтерскую (финансовую) отчетность на дату окончания каждого квартала после даты

размещения облигаций и до даты погашения всех облигаций в составе Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах без расшифровок прочих доходов и прочих расходов.

Формы годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности представлены в *Приложении №3*, а именно:

- 1) Бухгалтерский баланс;
- 2) Отчет о финансовых результатах;
- 3) Отчет об изменениях капитала;
- 4) Отчет о движении денежных средств

Детализация показателей по статьям бухгалтерской (финансовой) отчетности представлена в виде форм бухгалтерской отчетности в *Приложении №3*.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности расшифровки статей предусмотрены только при наличии соответствующего объекта учета.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах оформляются в текстовой форме.

Для целей определения уровня существенности информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Обществом установлено:

1. Для раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности существенным признается показатель бухгалтерского учета, если его сумма более 5% от валюты баланса;
2. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской (финансовой) отчетности изменится более чем на 5%.

Излишне перечисленные и в связи с этим возвращаемые денежные средства контрагентам или от контрагентов при составлении Отчета о движении денежных средств отражаются свернуто. Свернутое отражение денежных потоков означает, что в отчете о движении денежных средств отражается только разница между входящим и исходящим денежными потоками (положительная - в составе поступлений, отрицательная - в составе платежей).

Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств Общества проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года и оформляется соответствующими актами инвентаризации (*Приложение № 4*). Обязанность по проведению инвентаризации и ответственность за отражение результатов инвентаризации в бухгалтерском учете возложены на АКРА РМ.

Инвентаризация облигаций проводится путем сверки остатка размещенных облигаций по данным бухгалтерского учета Общества с данными, содержащимися в регистрах депозитария, осуществляющего обязательное централизованное хранение сертификатов ценных бумаг.

Инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами проводится путем сверки остатков по данным бухгалтерского учета Общества с данными, предоставленными контрагентами в формате актов сверок и/или данными, содержащимися в первичных документах.

Инвентаризация денежных средств, хранящихся на расчетных и других счетах банков производится на конец года путем сверки остатков сумм по данным бухгалтерского учета Общества с данными банков, приведенными в соответствующих справках об остатке денежных средств на конец года и/или данным, содержащимся в выписках банка.

Б. ОРГАНИЗАЦИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется АКРА РМ и заключается в следующих мероприятиях:

- арифметическая проверка правильности бухгалтерских записей;
- проведение сверок расчетов с контрагентами;
- проверка правильности осуществления документооборота и наличия разрешительных записей руководящего персонала;
- осуществление мер, направленных на физическое ограничение доступа несанкционированных лиц к активам предприятия, системе ведения документации и записей по бухгалтерским счетам.
- Проведение инвентаризаций активов и обязательств. Порядок и сроки проведения инвентаризации активов и обязательств описан в разделе III настоящей Учетной политики.

Сервисный агент

Сервисный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления контроля за исполнением обязательств по правам (требованиям), принадлежащим Обществу и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов, удостоверенных закладными;
- Осуществления контроля за состоянием предметов ипотеки;
- Взыскание просроченной задолженности по правам (требованиям), принадлежащим Обществу.

Расчетный агент

Расчетный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- ведение операционных регистров денежных средств Общества;
- расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям, эмитированным Обществом;
- расчет распределения денежных средств Общества в соответствии с Порядком распределения поступлений;
- подготовка соответствующих отчетов.

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- осуществления хранения и учет имущества, составляющего Ипотечное покрытие, обособленно от иного имущества Общества, имущества Специализированного депозитария и других его клиентов;
- составление и ведение реестра ипотечного покрытия;
- осуществление контроля в отношении имущества, составляющего Ипотечное покрытие, за соблюдением Обществом требований Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003г. №152-ФЗ и Федерального Закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 №39-ФЗ, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, условий эмиссии, установленных зарегистрированными Решениями о выпуске облигаций, а также условий Договоров уступки прав (требований);
- осуществление контроля за соблюдением Обществом требований по информированию владельцев Облигаций эмитированных Обществом; о наличии у них права досрочного погашения принадлежащих им облигаций, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения;
- осуществление контроля за распоряжением Обществом имуществом, входящим в состав Ипотечного покрытия, и предоставление согласия на распоряжение таким имуществом (в том числе на перечисление денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия, на новый счет Эмитента, предназначенный для учета денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия) при условии, что в результате такого распоряжения не будут нарушены требования к размеру ипотечного покрытия и иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

Депозитарий облигаций

Депозитарий облигаций осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления обязательного централизованного хранения и учета сертификатов облигаций эмитированных Обществом путем открытия и ведения эмиссионного счета, предназначенного для учет ценных бумаг при их размещении и погашении;
- Осуществления передачи выплат;
- Формирования списка владельцев.

Кроме того, с целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении в годовой бухгалтерской отчетности Общества в составе отчета, предоставляемого в ЦБ России, раскрываются показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество, в том числе:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента

IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ОБЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

В результате осуществления уставной деятельности у Общества формируются следующие Активы и Пассивы:

АКТИВЫ:

Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными.

Приобретаемые права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока их погашения.

Обществом установлен следующий порядок детализации финансовых вложений на краткосрочные (со сроком погашения до года, включительно) и долгосрочные, для отражения их в бухгалтерской отчетности:

– к краткосрочным финансовым вложениям относится сумма плановых платежей по основному долгу по правам (требованиям), исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным период (анную информацию предоставляет Обществу Сервисный агент, осуществляющий обслуживание прав (требований)), и сумма невыплаченных начисленных процентов, включенных в стоимость прав (требований) при первичном приобретении;

- к долгосрочным финансовым вложениям относятся разница между суммой всех финансовых вложений, находящихся на балансе Общества, и суммой краткосрочных финансовых вложений.

Оценка

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является право (требование), сформированное на основании кредитного договора, уступленное Обществу.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

В ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений. Согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (далее - МСФО). Так, согласно МСФО 9, финансовые активы подлежат классификации исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками. При оценке финансовых активов по амортизированной стоимости величина актива при первоначальном признании уменьшается на сумму платежей в счет погашения основной суммы долга. Обществом разработан способ отражения финансовых активов в бухгалтерском учете, при котором в случае частичного погашения по праву

(требованию) сумма данного актива уменьшается на сумму частично погашенной задолженности. При этом сумма частичного погашения в части оплаченной задолженности подлежит включению в состав прочих доходов и расходов.

Расчет дисконтированной стоимости финансовых вложений не осуществляется.

Признание дохода по процентам, причитающимся по правам (требованиям), производится ежемесячно.

Поступления денежных средств на расчетные счета Общества по правам (требованиям) отражаются в бухгалтерском учете общей суммой (основной долг, проценты и пени) и учитываются в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

Поступления и возвраты денежных средств по правам (требованиям) в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

Для раскрытия информации по строкам отчета о движении денежных средств сервисный агент на ежегодной основе предоставляет расшифровку поступлений с разделением на суммы, полученные в оплату по основному долгу, процентам и пени/прочим издержкам.

Бухгалтерские счета

Для учета финансовых вложений Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен счет **58** "Финансовые вложения" с открытием отдельных субсчетов по видам финансовых вложений

В качестве счета учета расчетов по покупке и обратному выкупу прав (требований) используется синтетический счет - 76.05.0 (Расчеты по правам (требованиям) (в рублях)).

Документы

Запись по счету 58 на сумму приобретенного Портфеля прав (требований) производится на основании Договора купли-продажи прав (требований), Акта приемки-передачи и других документов в соответствии с условиями Договора.

Обеспечения

Учет обеспечения, полученного при покупке прав (требований), осуществляется на забалансовом счете **008** "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Запись по забалансовому счету 008 на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с Актом приема-передачи к Договору купли-продажи прав (требований) и реестром прав (требований) к нему. Дальнейшие изменения по счету 008 отражаются на основании данных, предоставленных Сервисным агентом.

Справедливая стоимость заложенного имущества (008 счет) в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности не определяется. Корректность справедливой стоимости обеспечения подтверждается официальным письмом от Сервисного агента по итогам финансового года.

Учет требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется специализированным депозитарием путем ведения реестра ипотечного покрытия.

Сведения о требованиях и об ином имуществе, составляющих ипотечное покрытие, вносятся в реестр ипотечного покрытия с указанием в отношении каждого из них:

- суммы (размера) требования (в том числе основной суммы долга и размера процентов) или стоимости (денежной оценки) имущества;
- названия и достаточного для идентификации описания имущества, составляющего ипотечное покрытие, и (или) имущества, на которое установлена ипотека в обеспечение исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- рыночной стоимости (денежной оценки) имущества, на которое установлена ипотека;
- срока уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (плана погашения долга);
- степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- иных сведений, установленных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

В случаях, если права (требования), в т.ч. удостоверенные закладными, дополнительно обеспечены солидарными поручительствами по кредитным договорам, сумма поручительств определяется в соответствии с договорами поручительства. На счете 008 отражается общая сумма по договорам поручительства по всем на конец отчетного года.

Денежные средства

Классификация

Денежные средства на счетах в банках.

Оценка

Все поступления денежных средств от осуществления уставной деятельности в валюте Российской Федерации - рублях.

Бухгалтерские счета

Для учета денежных средств используется синтетический счет 51,52, 55.

Аналитический учет организован по видам открытых счетов в банках.

Расходы будущих периодов

Классификация

Расходы будущих периодов, не отвечающие условиям признания актива, установленных в ПБУ 6/01, ПБУ 14/2007, ПБУ 5/01, предназначены для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам.

Оценка

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Бухгалтерские счета

Ученные на счете 97 "Расходы будущих периодов" расходы списываются в дебет счета 91.02 «Прочие расходы».

ПАССИВЫ:

Уставный капитал

Классификация

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей его участников и определяет минимальный размер его имущества, гарантирующего интересы его кредиторов.

Оценка

Уставный капитал признается в денежной оценке согласно Уставу Общества.

Бухгалтерские счета

Для учета Уставного капитала предназначен синтетический счет 80 "Уставный капитал". Аналитический учет по счету 80 "Уставный капитал" организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по участникам общества и стадиям формирования капитала.

Резервный капитал

Классификация

Общество может создавать резервный и иные фонды в порядке и в размерах, предусмотренных соответствующим решением Общего собрания участников Общества. капитала.

Бухгалтерские счета

Для отражения резервного капитала используется синтетический счет 82 "Резервный капитал".

Долгосрочные займы. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием

Классификация

Эмиссия облигаций рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (п. 4 ст. 807 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных или краткосрочных займов Общества в зависимости от срока погашения.

Обществом установлен следующий порядок детализации обязательств по облигациям на краткосрочные и долгосрочные и отражения их в бухгалтерской отчетности:

- в краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным году. Данная сумма будет равна сумме краткосрочных финансовых вложений, без учета НВП;
- в долгосрочных обязательствах отражается разница между общей суммой обязательств и суммой краткосрочных обязательств по облигациям.

Порядок отражения сформирован в соответствии с эмиссионной документацией Общества. В основу взято Решение о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

Оценка

Основная сумма обязательства, полученная от выпуска облигаций, отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями Решения о выпуске облигаций в сумме, указанной в решении.

Проценты отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по облигациям.

Общество не ведет расчет оценки займов по дисконтированной стоимости.

Бухгалтерские счета

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам".

Для отражения в бухгалтерском учете кредиторской задолженности в виде выпущенных и размещенных облигаций используется счет 67 "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам" с применением следующих субсчетов:

67.03 - Долгосрочные займы

67.04 - Проценты по долгосрочным займам

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов:

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;

- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.

Выплата процентов производится в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в т.ч. в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг.

Выпущенные Обществом облигации обеспечены ипотечным покрытием. Учет обеспечения выданного ведется по счету 009 («Обеспечения обязательств и платежей выданные»). Запись по забалансовому счету 009 на сумму выданного обеспечения производится в соответствии со справкой о размере ипотечного покрытия на конец отчетного года.

Учет займов и кредитов.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Проценты отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются одновременно в периоде, к которому относятся (п.6 ПБУ 15/2008).

V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются Обществом прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 и п.34 ПБУ 19/02.

Для обобщения информации о прочих доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет **91** "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету **91** «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов.

VI. РЕЗЕРВЫ

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

1. Резерв под обесценение финансовых вложений

Общество на конец года проводит подтверждает справедливую стоимость финансовых вложений на основании писем Сервисного агента

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость:

1. УСЛОВИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

1. На отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
2. В течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения.
3. На отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется залоговой стоимостью права (требования). Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи ипотечного кредита и может пересматриваться в течение срока кредитования.

3. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ УСЛОВИЙ ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, проводится следующим образом:

1. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
2. Из общей суммы финансовых вложений выделяется доля, приходящаяся на дефолтные кредиты. В случае, если доля, приходящаяся на дефолтные кредиты больше 5%, задолженность по дефолтным кредитам сопоставляется с обеспечением по такому кредиту.
3. Информация о проверке отражается в акте проверки на обесценение финансовых вложений (форма приведена в *Приложении №4*).

4. СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Согласно п. 37 ПБУ 19/02, если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать право (требование) третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение прав (требований), т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

При наличие устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2. Резервы предстоящих расходов и платежей

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

3. Резерв по сомнительным долгам

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Резерв по сомнительным долгам в бухучете является оценочным значением. Его создание, увеличение или уменьшение в обязательном порядке должны отражаться в бухучете в составе расходов или доходов.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

1. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОМНИТЕЛЬНОЙ

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

2. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

1. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
2. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
3. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ РЕЗЕРВА

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

1. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
2. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
3. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются первичными документами, утвержденными в *Приложении №4* настоящей учетной политики.

В случае, если договоры, заключенные с контрагентами Общества, предусматривают составление первичных документов по форме отличной от установленной в *Приложении №4*

к настоящей Учетной Политике, применять формы первичных документов, установленных в указанных договорах.

Организация документооборота входящей и исходящей документации (первичных документов и отчетов, предусмотренных договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках уставной деятельности Ипотечного агента) осуществляется следующим образом:

Вид / наименование входящего (исходящего) документа / отчета	Дата / срок предоставления документа / отчета	Дата / период для обработки документов / отчетов бухгалтерией	Содержание хозяйственной операции
Операции по приобретению и обслуживанию прав (требований)			
Акта приема-передачи	Согласно условиям Договора	Дата подписания Акта приема-передачи	Уступка прав (требований)
Выписка банка	В день перечисления Продавцу денежных средств при покупке денежных требований	Дата выписки банка	Оплата уступленных прав (требований)
Выписка банка	В день перечисления Обществу аккумулированных средств, поступивших от заемщиков	Ежедневно	Получение денежных средств по правам (требованиям)
Отчет о фактически сделанных платежах по правам (требованиям) (ежемесячный)	Согласно условиям договора с Сервисным агентом	Ежемесячно	Погашение прав (требования)
Выписка банка о поступивших денежных средствах	Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения денежных средств от Заемщика	Дата выписки банка о получении денежных средств	Получение денежных средств в счет погашения по правам (требованиям)
Операции, связанные с выпуском облигаций и их обслуживанием			
Выписка банка о поступивших денежных средствах	Согласно дог. купли-продажи ценных бумаг с Андеррайтером	Согласно дог. купли-продажи ценных бумаг с Андеррайтером	Получение денежных средств при размещении облигаций
Отчет Расчетного агента	Согласно дог. об оказании услуг Расчетного агента	Ежеквартально	Для начисления купонного дохода (процентов) по облигациям
Выписка банка о списанных денежных средствах	Дата выписки банка	Согласно, условиям Эмиссионной документации и договорам	Перечисление денежных средств для выплат купонного

(платежное поручение)			дохода и досрочного погашения облигаций
-----------------------	--	--	---

VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА

Налог на прибыль

В соответствии с п. 22 ПБУ 18/02 устанавливается следующий способ определения величины текущего налога на прибыль:

на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Налоговый учет и налогообложение Общества для целей исчисления налога на прибыль базируется на требованиях и положениях главы 25 НК РФ.

Отчетным периодом признается квартал. Авансовые платежи исчисляются и уплачиваются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи). Внутри квартала ежемесячные авансовые платежи не уплачиваются (основание п.3.ст.286 НК РФ). В случае превышения ограничений, содержащихся в п.3 ст. 286 НК РФ, авансовые платежи исчисляются и уплачиваются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала (абз.2 п.2 ст.286 НК РФ).

В соответствии со статьей 251 пунктом 1 подпунктом 29 НК РФ доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Обществом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

Общество не ведет отдельные налоговые регистры для учета доходов и расходов. Для целей налогового учета Общество использует данные бухгалтерского учета.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

Налогооблагаемые доходы признаются Обществом по методу начисления в соответствии с порядком признания доходов, установленным 25 главой НК РФ.

Расходы, возникающие при получении доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, могут уменьшать налоговую базу в целях исчисления налога на прибыль при соблюдении требований и ограничений, установленных 25 главой НК РФ.

Налог на добавленную стоимость

Порядок учета налога на добавленную стоимость базируется на требованиях и положениях главы 21 НК РФ.

Порядок учета, входящего НДС:

- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Общества, не облагаемой НДС, вычету не подлежат и включаются в стоимость соответствующих приобретаемых товаров, работ, услуг и имущественных прав, без предварительного его учета на счете 19.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Общества, облагаемой НДС, подлежат вычету в полном объеме.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых как в деятельности, облагаемой НДС, так и в деятельности, НДС не облагаемой, учитываются Обществом в стоимости товаров, работ, услуг, имущественных прав или принимаются к вычету в пропорции, определяемой исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению, в общей стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

Приложение № 1 Рабочий план счетов

Код	Наименование	Вал	Кол	Заб	Акт	Субконто 1	Субконто	Субконто 3
19	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям				А			
19.03	Налог на добавленную стоимость по приобретенным МПЗ				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
19.04	Налог на добавленную стоимость по приобретенным услугам				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
51	Расчетные счета				А	Банковские счета	Движение ден. средств	
57	Переводы в пути				А			
57.01	Переводы в пути (в рублях)				А			
57.02	Приобретение иностранной валюты				А			
57.21	Переводы в пути в валюте				А			
57.22	Реализация иностранной валюты				А			
58	Финансовые вложения				А	Контрагенты		
58.02	Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными				А	Контрагенты	Договоры	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками				АП	Контрагенты	Договоры	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
60.02	Расчеты по авансам выданным (в рублях)				А	Контрагенты	Договоры	
60.21	Расчеты с поставщиками в валюте	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.22	Расчеты по авансам выданным в валюте	+			А	Контрагенты	Договоры	
60.31	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в условных единицах)	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.32	Расчеты по авансам выданным (в условных единицах)	+			А	Контрагенты	Договоры	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
66.01	Краткосрочные кредиты (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.02	Проценты по краткосрочным кредитам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.03	Краткосрочные займы (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.04	Проценты по краткосрочным займам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.21	Краткосрочные кредиты (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.22	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.23	Краткосрочные займы (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.24	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.01	Долгосрочные кредиты				П	Контрагенты	Договоры	

67.02	Проценты по долгосрочным кредитам				П	Контрагенты	Договоры	
67.03	Долгосрочные займы				П	Контрагенты	Договоры	
67.04	Проценты по долгосрочным займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.21	Долгосрочные кредиты (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.22	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.23	Долгосрочные займы (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.24	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
68	Расчеты по налогам и сборам				АП			
68.01	Налог на доходы физических лиц				АП	Виды плат. в бюджет		
68.02	Налог на добавленную стоимость				АП	Виды плат. в бюджет		
68.04	Налог на прибыль				АП			
68.04.1	Расчеты с бюджетом				АП	Виды плат. в бюджет	Бюджеты	
68.04.2	Расчет налога на прибыль				АП			
68.10	Прочие налоги и сборы				АП	Виды плат. в бюджет		
75	Расчеты с учредителями				АП			
75.01	Расчеты по вкладам в уставный капитал				А	Контрагенты		
75.02	Расчеты по выплате доходов				П	Контрагенты		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами				АП			
76.01	Расчеты по имущественному страхованию				АП	Контрагенты	Договоры	
76.01.1	Расчеты по имущественному страхованию				АП	Контрагенты	Договоры	
76.02	Расчеты по претензиям				А	Контрагенты	Договоры	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам				АП	Контрагенты		
76.05	Расчеты по правам (требованиям)				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.0	Расчеты по правам(требованиям)				АП	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги
76.05.1	Расчеты по правам(требованиям) по основной сумме задолженности				АП	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги
76.05.2	Расчеты по процентам по правам(требованиям)				АП	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги
76.05.3	Пени по правам(требованиям)				АП	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги
76.05.5	Служебный				АП			
76.05.6	Госпошлины				АП	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги
76.07	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в рублях)				АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами				АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом

76.22	Расчеты по претензиям (в валюте)	+			А	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.25	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в валюте)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.29	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.32	Расчеты по претензиям (в у.е.)	+			А	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.35	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.39	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в у.е.)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами				АП	Контрагенты	Договоры	
80	Уставный капитал				П	Контрагенты		
82	Резервный капитал				П			
82.01	Резервы, образованные в соответствии с законодательством				П			
83	Добавочный капитал				П			
83.02	Эмиссионный доход				П			
83.03	Другие источники				П			
84	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)				АП			
84.01	Прибыль, подлежащая распределению				АП			
84.02	Убыток, подлежащий покрытию				АП			
84.03	Нераспределенная прибыль в обращении				АП			
84.04	Нераспределенная прибыль использованная				АП			
91	Прочие доходы и расходы				АП			
91.01	Прочие доходы				П	Прочие доходы и расходы		
91.02	Прочие расходы				А	Прочие доходы и расходы		
91.09	Сальдо прочих доходов и расходов				АП			
97	Расходы будущих периодов				А	Расх. буд. пер.		
98	Доходы будущих периодов				П			
98.01	Доходы, полученные в счет будущих периодов				П	Дох. буд. пер.	Контрагенты	Договоры
99	Прибыли и убытки				АП			
99.01	Прибыли и убытки				АП	Прибыли и убытки		
99.02	Налог на прибыль				АП			
99.02.1	Условный расход по налогу на прибыль				А			

99.02.2	Условный доход по налогу на прибыль				П			
99.02.3	Постоянное налоговое обязательство				А			
99.02.4	Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств				АП			
008	Обеспечения обязательств и платежей полученные			+	А	Контрагенты	Договоры	Виды обеспечения обязательств
009	Обеспечения обязательств и платежей выданные			+	А	Контрагенты	Договоры	
НВП	Начисленные, но не выплаченные проценты			+	А	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги
ППШ	Начисленные, но не выплаченные пени			+	А	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги

Приложение № 2 Отражение операций с правами (требованиями) на счетах бухгалтерского учета

Отражение в учете	Содержание операции
Д 58.02 / К 76.05.0	Покупка прав (требований)
Д 76.05.0 / К 51	
Д 008	
Д НВП	
Д 51 / К 76.05.5	Погашение основного долга по правам (требованиям) за месяц
Д 76.05.5 / К 76.5.1	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение прав (требований))	
Д 91.02 (Погашение прав (требований)) / К 58.2	
К 008*	
Д 51 / К 76.05.5	Погашение процентов по правам (требованиям) за месяц
Д 76.05.5 / К 76.05.2	
Д 76.05.2 / К 91.01 (Начисление процентов)	
Д 51 / К 76.05.5	Пени по правам (требованиям) за месяц
Д 76.05.5 / К 76.05.3	
Д 76.05.3 / К 91.01 (Начисление пеней к получению)	
Д 51/ К 76.05.0	Обратный выкуп прав (требований) за месяц
76.05.0 / К 91.01 (Реализация прав (требований) по обратному выкупу)	
Д 91.02 (Реализация прав (требований) по обратному выкупу)/ К 58.02	
Д 91.02 (Реализация прав (требований) по обратному выкупу)/К 76.05.2	
Д 91.02 (Реализация прав (требований) по обратному выкупу)/К 76.05.3	
К НВП	
К 008	
Д 51 / К 76.05.5	Погашение НВП за месяц
Д 76.05.5/ К 76.05.1	
Д 76.05.1/ К 91.01 (Погашение прав (требований))	
Д 91.02 (Погашение прав (требований))/ К 58.02	
К НВП	

* К 008 отражается только в месяце полного погашения оставшегося долга по праву (требованию).

Пояснения	Наименование показателя	Код	На _____ г.	На _____ г.	На _____ г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	-	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	-	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	-	-	-
	БАЛАНС	1700	-	-	-

Отчет о финансовых результатах

за _____ г.

			Коды
	Форма по ОКУД		0710002
	Дата (число, месяц, год)		
Организация _____	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика _____	ИНН		
Вид экономической деятельности _____	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности _____ / _____	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За _____ г.	За _____ г.
	Выручка	2110		
	Себестоимость продаж	2120		
	Валовая прибыль (убыток)	2100		
	Коммерческие расходы	2210		
	Управленческие расходы	2220		
	Прибыль (убыток) от продаж	2200		
	Доходы от участия в других организациях	2310		
	Проценты к получению	2320		
	Проценты к уплате	2330		
	Прочие доходы	2340		
	Прочие расходы	2350		
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		
	Налог на прибыль	2410		
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411		
	отложенный налог на прибыль	2412		
	Прочее	2460		
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За _____ г.	За _____ г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530		
	Совокупный финансовый результат периода	2500		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Отчет об изменениях капитала

за _____ г.

Организация _____	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика _____	Дата (число, месяц, год) _____	0710004	
Вид экономической деятельности _____	по ОКПО _____	_____	_____
Организационно-правовая форма / форма собственности _____	ИНН _____	_____	_____
_____ / _____	по ОКВЭД 2 _____	_____	_____
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС _____	_____	_____
	по ОКЕИ _____	_____	_____

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря _____ г.	3100						
За _____ г.							
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X		
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X	X		

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X				X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря _____ г.	3200						
За _____ г.							
Увеличение капитала - всего:	3310						
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X		
переоценка имущества	3312	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3314				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3315				X		X
реорганизация юридического лица	3316						
организация юридического лица	3317						
Уменьшение капитала - всего:	3320						
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X		
переоценка имущества	3322	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3324				X		
уменьшение количества акций	3325				X		
реорганизация юридического лица	3326						
дивиденды	3327	X	X	X	X		
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X			X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря _____ г.	3300						

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря ____ г.	Изменения капитала за ____ г.		На 31 декабря ____ г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410				
исправлением ошибок	3420				
после корректировок	3500				
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411				
исправлением ошибок	3421				
после корректировок	3501				
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412				
исправлением ошибок	3422				
после корректировок	3502				

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря ____	На 31 декабря ____	На 31 декабря ____
		г.	г.	г.
Чистые активы	3600			

Отчет о движении денежных средств

за _____ г.

Организация _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды	
0710005	

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За _____ г.	За _____ г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	-	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За _____ г.	За _____ г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310		
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		
денежных вкладов собственников (участников)	4312		
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
	4315		
прочие поступления	4319		
Платежи - всего	4320		
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323		
	4324		
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300		
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400		
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450		
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500		
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Приложение № 4 Формы первичных учетных документов

(Организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____
(приказ, номер, дата)

Акт инвентаризации расчетов по правам (требованиям)

Номер документа	Дата составления

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « ____ » _____ 20__ г. проведена инвентаризация расчетов по правам (требованиям).
При инвентаризации установлено следующее:

Наименование	Номер счета учета	Сумма остатка на 31.12.____, руб.	По данным Сервисного агента	Подтверждающий документ
Сумма ОСЗ по правам (требованиям)	58.02			Акт сверки расчетов по правам (требованиям)
Количество прав (требований)	58.02			
Обеспечения обязательств и платежей полученные	008			
Расчеты по основному долгу по правам (требованиям)	76.05.1			
Расчеты по процентам по правам (требованиям)	76.05.2			
Расчеты по пеням по правам (требованиям)	76.05.3			
Служебный	76.05.5			
Расчеты по страховкам по правам (требованиям)	76.05.7			
Расчеты по госпошлинам	76.05.6			

(Организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____
(приказ, номер, дата)

Номер документа	Дата составления

**Акт
инвентаризации расчетов с поставщиками**

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « _____ » _____ г. проведена инвентаризация расчетов с поставщиками.

При инвентаризации установлено следующее:

1. По дебиторской задолженности:

Наименование дебитора	Номер счета учета	Сумма задолженности на 31.12.____, руб.			Дата возникновения задолженности	Подтверждающий документ	
		Всего	В том числе:				В т.ч. просроченная
			подтвержденная	не подтвержденная			
	60.02					Акт сверки задолженности	
	Итого						

2. По кредиторской задолженности:

Наименование кредитора	Номер счета учета	Сумма задолженности на 31.12.____, руб.			Дата возникновения задолженности	Подтверждающий документ	
		Всего	В том числе:				В т.ч. просроченная
			подтвержденная	не подтвержденная			
	60.01						
	Итого					Акт сверки задолженности/ Акт об оказанных услугах	

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

Члены комиссии

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

(Организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____
(приказ, номер, дата)

Номер документа	Дата составления

Акт

инвентаризации денежных средств и переводов в пути

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на «___» _____ 20__ г. проведена инвентаризация остатков денежных средств на расчетных счетах в банках и переводов в пути.

При инвентаризации установлено следующее:

Наименование счета	Номер счета учета	Сумма остатка на 31.12.____, руб.	По данным банка	Подтверждающий документ
	51			Выписка банка
	52			Выписка банка
	55			

Переводы в пути	Номер счета учета	Сумма остатка на 31.12.____, руб.	Подтверждающий документ
	57		Выписка банка

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(Организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____
(приказ, номер, дата)

Номер документа	Дата составления

**Акт
инвентаризации расчетов по облигациям**

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « ____ » _____ 20__ г. проведена инвентаризация расчетов по облигациям.

При инвентаризации установлено следующее:

1. Номинальная стоимость:

Наименование субконто	Номер счета учета	Сумма задолженности на 31.12. ____, руб.				Подтверждающий документ
		Всего	В том числе:		В т.ч. просроченная	
			подтвержденная	не подтвержденная		
Держатели облигаций класса « ____ »	67.03				Расчет	
	Итого					

2. Купонный доход:

Наименование субконто	Номер счета учета	Сумма задолженности на 31.12. ____, руб.			Подтверждающий документ
		Всего	В том числе:		

			подтвержденная	не подтвержденная		
Держатели облигаций класса «_»	67.04					Расчет
	Итого					

3. Обеспечения обязательств и платежей выданные:

Наименование счета бухгалтерского учета	Номер счета учета	Сумма остатка на 31.12.____, руб.	В том числе:		Подтверждающий документ
			подтвержденная	не подтвержденная	
Обеспечения обязательств и платежей выданные	009				Справка о размере ипотечного покрытия

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

Члены комиссии

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

(Организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____
(приказ, номер, дата)

Номер документа	Дата составления

**Акт
инвентаризации расчетов по кредитам/займам**

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « ____ » _____ 20__ г. проведена инвентаризация расчетов по кредитам/займам. При инвентаризации установлено следующее:

Наименование кредитора; кредитный договор	Номер счета учета	Сумма задолженности на 31.12. ____, руб.			Подтверждающий документ	
		Всего	В том числе:			В т.ч. просроченная
			подтвержденная	не подтвержденная		
	67.01/66.01				Акт сверки задолженности	
	67.02/66.02					
	Итого					

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

_____ (наименование организации)

Акт проверки на обесценение финансовых вложений

1. По состоянию на _____ на балансе Общества находилось _____ дефолтных прав (требований).
Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на _____ к общей задолженности по портфелю прав (требований) в целом по состоянию на _____ представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты: _____ тыс. рублей;
- размер портфеля прав (требований), включая НВП: _____ тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – _____ %.

Возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение прав (требований), т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

3. Справедливая стоимость обеспечения финансовых вложений соответствует рыночной стоимости.

4. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на _____ не создается/создается в сумме _____.

Председатель комиссии: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

