

Утвержден решением единственного участника  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Ипотечный агент Титан-5», принятым «31» января  
2023 года, решение от «31» января 2023 года  
№ 02/01/2023/МА Titan-5

Зарегистрирован «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года  
регистрационный номер выпуска ценных бумаг

--

**ПАО Московская Биржа**

(наименование регистрирующей организации)

## **ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Ипотечный агент Титан-5»**

**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 26 июня 2050 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 ЦЕННЫМ БУМАГАМ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОН  
СОСТАВЛЕН**

**Исполнение обязательств по облигациям настоящего выпуска обеспечивается залогом ипотечного покрытия в соответствии с условиями, установленными в решении о выпуске облигаций и указанными в настоящем проспекте облигаций.**

Лицом, предоставляющим обеспечение по облигациям настоящего выпуска в форме залога ипотечного покрытия, является эмитент – Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5».

Директор ООО «Тревич-Управление»,  
осуществляющего функции единоличного  
исполнительного органа Общества с ограниченной  
ответственностью «Ипотечный агент Титан-5» на  
основании договора о передаче полномочий  
единоличного исполнительного органа б/н от 11  
ноября 2020 года

Л.В. Лесная

Дата 2 февраля 2023 года

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ВВЕДЕНИЕ (РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ) .....</b>	<b>6</b>
1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	6
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	7
1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРОСПЕКТА .....	8
1.4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ .....	11
1.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ЭМИССИИ И НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ .....	11
1.6. ЦЕЛИ РЕГИСТРАЦИИ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ .....	15
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ ЭМИТЕНТА .....	15
1.8. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ .....	16
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА .....</b>	<b>18</b>
2.1. ОСНОВНЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА .....	18
2.2. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭМИТЕНТА .....	18
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ПОСТАВЩИКАХ, ИМЕЮЩИХ ДЛЯ ЭМИТЕНТА СУЩЕСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ .....	18
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ДЕБИТОРАХ, ИМЕЮЩИХ ДЛЯ ЭМИТЕНТА СУЩЕСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ .....	18
2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЭМИТЕНТА .....	18
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСТОРИИ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ О ЕГО ПОЛОЖЕНИИ В ОТРАСЛИ .....	18
2.7. СВЕДЕНИЯ О ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА .....	18
2.8. СВЕДЕНИЯ О РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЦЕННЫХ БУМАГ .....	18
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О РАБОТНИКАХ ЭМИТЕНТА.....</b>	<b>46</b>
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА .....	46
3.2. СВЕДЕНИЯ О ПОЛИТИКЕ ЭМИТЕНТА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ, А ТАКЖЕ О РАЗМЕРЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ ПО КАЖДОМУ ОРГАНУ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА.....	48
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА.....	48
3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ОТВЕТСТВЕННЫХ В ЭМИТЕНТЕ ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ, ВНУТРЕННЕГО АУДИТА .....	48
3.5. СВЕДЕНИЯ О ЛЮБЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЭМИТЕНТА ПЕРЕД РАБОТНИКАМИ ЭМИТЕНТА И РАБОТНИКАМИ ПОДКОНТРОЛЬНЫХ ЭМИТЕНТУ ОРГАНИЗАЦИЙ, КАСАЮЩИХСЯ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ЭМИТЕНТА.....	48
<b>4. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА.....</b>	<b>49</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ АКЦИОНЕРОВ (УЧАСТНИКОВ, ЧЛЕНОВ) ЭМИТЕНТА .....	49
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА ИЛИ ЛИЦАХ, ИМЕЮЩИХ ПРАВО РАСПОРЯЖАТЬСЯ ГОЛОСАМИ, ПРИХОДЯЩИМИСЯ НА ГОЛОСУЮЩИЕ АКЦИИ (ДОЛИ, ПАИ), СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСТАВНЫЙ (СКЛАДОЧНЫЙ) КАПИТАЛ (ПАЕВОЙ ФОНД) ЭМИТЕНТА .....	49

4.3.	Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»).....	50
<b>5.</b>	<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЦЕННЫХ БУМАГАХ .....</b>	<b>51</b>
5.1.	Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	51
5.2.	Сведения о рейтингах эмитента.....	51
5.3.	Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами.....	51
5.4.	Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента .....	51
5.5.	Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента .....	51
5.6.	Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций .....	51
5.7.	Сведения о неисполнении эмитентом обязательств по ценным бумагам, за исключением акций .....	51
5.8.	Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев акций эмитента .....	51
5.9.	Информация об аудиторе эмитента.....	52
5.10.	Иная информация об эмитенте .....	54
<b>6.</b>	<b>КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ), БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ .....</b>	<b>55</b>
6.1.	Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) .....	55
6.2.	Бухгалтерская (финансовая) отчетность .....	55
<b>7.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЦЕННЫХ БУМАГАХ .....</b>	<b>57</b>
7.1.	Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг .....	57
7.2.	Указание на способ учета прав .....	57
7.3.	Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска .....	58
7.4.	Права владельца каждой ценной бумаги выпуска .....	58
7.5.	Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям .....	61
7.6.	Сведения о приобретении облигаций.....	86
7.7.	Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения облигаций .....	86
7.8.	Сведения о представителе владельцев облигаций.....	86
7.9.	Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках.....	87
7.10.	Иные сведения.....	87
<b>8.</b>	<b>УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ .....</b>	<b>101</b>
8.1.	Количество размещаемых эмиссионных ценных бумаг .....	101
8.2.	Срок размещения ценных бумаг .....	101
8.3.	Порядок приобретения ценных бумаг при их размещении .....	101
8.4.	Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг .....	104
8.5.	Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг .....	104
8.6.	Иные сведения.....	104
<b>9.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ ОБ УСЛОВИЯХ ТАКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ .....</b>	<b>105</b>
9.1.	Сведения о лице, предоставляющем обеспечение исполнения обязательств по облигациям .....	105



9.2.	ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ .....	105
9.3.	УСЛОВИЯ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА, КОТОРЫМ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ... .....	105
9.4.	УСЛОВИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ГАРАНТИИ, КОТОРОЙ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ .....	105
9.5.	УСЛОВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ГАРАНТИИ, КОТОРОЙ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ .....	106
9.6.	УСЛОВИЯ ЗАЛОГА, КОТОРЫМ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ .....	106
9.7.	УСЛОВИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ С ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ .....	106
9.8.	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О РАЗМЕЩАЕМЫХ ОБЛИГАЦИЯХ С ЗАЛОГОВЫМ ОБЕСПЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫМИ ТРЕБОВАНИЯМИ .....	139
9.9.	ОЧЕРЕДНОСТЬ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ С ОДНИМ И ТЕМ ЖЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕМ .....	139
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА.....</b>		<b>150</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА НА 30 СЕНТЯБРЯ 2022 ГОДА.....</b>		<b>200</b>

## 1. ВВЕДЕНИЕ (РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ)

### 1.1. Общие положения

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5» (далее – **Эмитент, Общество**) зарегистрировано в качестве юридического лица 16 октября 2020 года. 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, организации бюджетной сферы, 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 16 октября 2020 года, соответственно, первым отчетным годом для Эмитента является период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года.

В связи с этим к настоящему проспекту ценных бумаг (далее – **Проспект ценных бумаг**) приложена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года (вместе с аудиторским заключением) и промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента по состоянию на 30 сентября 2022 года (далее – **Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента**), на основании которой в Проспекте ценных бумаг раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

Эмитент является ипотечным агентом и в соответствии с Федеральным законом от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – **Закон 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 финансовую отчетность и консолидированную финансовую отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (**МСФО**) и не обязан составлять, и (или) представлять и (или) публиковать финансовую отчетность и консолидированную финансовую отчетность в соответствии с какими-либо иными федеральными законами.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, на основании которой в настоящем Проспекте ценных бумаг раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке Эмитента.

Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности Эмитента содержит достоверное представление о деятельности Эмитента, а также об основных рисках, связанных с его деятельностью.

Настоящий Проспект ценных бумаг содержит оценки и прогнозы в отношении 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, приведенные в настоящем Проспекте ценных бумаг, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг Эмитента связано с рисками, в том числе описанными в настоящем Проспекте ценных бумаг.

Объем прав по Облигациям и (или) порядок их осуществления может быть изменен по решению общего собрания владельцев Облигаций о согласии на внесение указанных изменений (по решению представителя владельцев Облигаций, сведения о котором приведены в пункте 7.8 настоящего Проспекта ценных бумаг (далее – **Представитель владельцев облигаций**), о согласии на внесение указанных изменений, если решением общего собрания владельцев Облигаций ему предоставлено право давать такое согласие). В соответствии с пунктом 1 статьи 29.6 Закона о рынке ценных бумаг 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.

## **1.2. Сведения об эмитенте и его деятельности**

**Полное фирменное наименование эмитента на русском языке:** Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5».

**Полное фирменное наименование эмитента на английском языке:** «Mortgage agent Titan-5» Limited liability company.

**Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке:** ООО «ИА Титан-5».

**Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке:** «MA Titan-5» LLC.

**Место нахождения эмитента:** Российская Федерация, город Москва.

**Адрес эмитента:** Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А, этаж 2, кабинет 204.

**Способ и дата создания эмитента:** Эмитент создан в качестве юридического лица 16 октября 2020 года путем учреждения.

**Случаи изменения наименования и реорганизации эмитента:** с даты создания Эмитента (16 октября 2020 года) наименования Эмитента не изменялись, реорганизация Эмитента не проводилась.

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента:** 1207700385276.

**Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента:** 9704034210.

**Краткое описание финансово-хозяйственной деятельности, операционных сегментов и географии осуществления финансово-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. Искключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об 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: 64.99.8 – Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия.

Иные коды согласно ОКВЭД, присвоенные Эмитенту: 66.12.2 – Деятельность по управлению ценными бумагами; 66.12.3 – Деятельность эмиссионная.

Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли.

Эмитент осуществляет свою деятельность и зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве.

Ценные бумаги, в отношении которых составлен настоящий Проспект ценных бумаг, не являются акциями или ценными бумагами, конвертируемыми в акции.

Эмитент не составляет и не раскрывает консолидированную финансовую отчетность.

### **1.3. Основные сведения об эмиссионных ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта**

Настоящий Проспект ценных бумаг подготовлен в отношении одного выпуска ценных бумаг.

**Вид, категория (тип), серия (при наличии) 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»**) и биржевым жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «В» (далее – **Облигации класса «В»**), обеспеченным залогом того же

ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента.

**Номинальная стоимость каждой ценной бумаги:** 1 000 (Одна тысяча) рублей.

Индексация номинальной стоимости Облигаций не предусматривается.

**Права владельцев эмиссионных ценных бумаг:**

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 в отношении Облигаций (далее – **Решение о выпуске ценных бумаг**), преимущественно перед получением владельцами Облигаций класса «Б» номинальной стоимости Облигаций класса «Б» и владельцами Облигаций класса «В» номинальной стоимости Облигаций класса «В», обеспеченных залогом того же ипотечного покрытия;
- (б) право на получение процентного (купонного) дохода, порядок определения размера 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» и процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В» владельцами Облигаций класса «В»;
- (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» и владельцев Облигаций класса «В»;
- (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 выпуска Облигаций недействительным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 и пункте 9.7 Проспекта 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.

Несмотря на назначение Представителя владельцев Облигаций, сведения о котором указаны в пункте 9 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 7.8 Проспекта ценных бумаг, 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 выше 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.

**Сведения о ценных бумагах, в которые осуществляется конвертация:** Облигации не являются конвертируемыми ценными бумагами.

**Способ обеспечения исполнения обязательств:** исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям обеспечено залогом ипотечного покрытия.

**Полное фирменное наименование (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций) юридического лица либо фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица, предоставляющего обеспечение по облигациям:**

Исполнение обязательств по Облигациям обеспечено залогом ипотечного покрытия. Залогодателем является Эмитент (Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»).

Настоящий Проспект ценных бумаг не является проспектом ценных бумаг, регистрируемым впоследствии.

Заинтересованные лица при принятии экономических решений не должны полагаться только на информацию, указанную в настоящем пункте, при этом сведения о ценных бумагах раскрыты в разделе 7 Проспекта ценных бумаг, а сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям Эмитента, и об условиях такого обеспечения – в разделе 9 Проспекта ценных бумаг.

#### **1.4. Основные условия размещения ценных бумаг**

Условия размещения Облигаций отсутствуют в Проспекте ценных бумаг и будут содержаться в отдельном документе (далее – **Условия размещения ценных бумаг**), который публикуется Эмитентом на странице в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38731>, не позднее даты начала размещения Облигаций.

#### **1.5. Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг**

**Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг:** средства, привлеченные Эмитентом в результате эмиссии Облигаций класса «А», Эмитент направит на исполнение обязательств Эмитента перед российским банком (далее – **Старший кредитор**) по кредитной линии (далее – **Старший кредит**) и перед Акционерным обществом «Банк Жилищного Финансирования» (ОГРН 1027739098639) (далее – **БЖФ**) по кредитному договору б/н от 22 апреля 2021 года и договорам субординированного кредита № 1 от 1 сентября 2021 года, № 2 от 1 сентября 2021 года, № 3 от 7 сентября 2021 года, № 4 от 10 сентября 2021 года, № 5 от 16 сентября 2021 года, № 6 от 11 февраля 2022 года и № 7 от 22 февраля 2022 года (далее – **Младшие кредиты**), привлеченным Эмитентом в том числе для оплаты покупной цены за закладные, а также на оплату обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, составляющими ипотечное покрытие Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», в соответствии с договором купли-продажи закладных № 7/01 от 23 января 2023 года (далее – **Договор купли-продажи закладных**), заключенным с БЖФ. Договор займа, заключаемый путем размещения Облигаций класса «А», не является целевым займом в смысле статьи 814 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Процентное соотношение ожидаемых чистых поступлений от полного объема выпуска:** не менее 99,65%.

**Описание сделки или иной операции, в целях которой осуществляется эмиссия ценных бумаг:** погашение задолженности Эмитента перед Старшим кредитором по Старшему кредиту и перед БЖФ

по Младшим кредитам, а также приобретение закладных на основании Договора купли-продажи закладных, удостоверяющих обеспеченные ипотекой требования, которые составляют ипотечное покрытие Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В».

**Цели, на которые предполагается использовать средства, полученные от размещения ценных бумаг:** средства, привлеченные в результате эмиссии Облигаций, Эмитент планирует направить на исполнение обязательств Эмитента перед Старшим кредитором по Старшему кредиту и перед БЖФ по Младшим кредитам, а также на выплату покупной цены за закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, которые составляют ипотечное покрытие Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», в соответствии с Договором купли-продажи закладных.

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

В соответствии с условиями Старшего кредита Старший кредитор открывает Эмитенту невозобновляемую кредитную линию с лимитом 2 150 000 000 (Два миллиарда сто пятьдесят миллионов) рублей.

По состоянию на 30 сентября 2022 года размер задолженности Эмитента по Старшему кредиту составляет 1 680 000 тыс. руб., в том числе основной долг - 1 680 000 тыс. руб. и начисленные проценты - 0 тыс. руб.<sup>1</sup>

По состоянию на 30 сентября 2022 года размер задолженности Эмитента по Младшим кредитам составляет 383 965 тыс. руб., в том числе основной долг - 373 776 тыс. руб. и начисленные проценты - 10 189 тыс. руб.<sup>1</sup>

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 «Банк Жилищного Финансирования», включая проценты, начисленные за дату перехода прав на закладную (включительно)),

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

**Величина дополнительного финансирования и его источники (если, по мнению эмитента, ожидаемых поступлений по итогам эмиссии будет недостаточно для финансирования всех предполагаемых целей):** одновременно с размещением Облигаций класса «А» Эмитент планирует разместить Облигации класса «Б» и Облигации класса «В». В соответствии с решением о размещении

---

<sup>1</sup> Указанная информация относится к финансово-хозяйственной деятельности Эмитента и указывается по состоянию на последний календарный день заверченного отчетного периода.



Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» от 31 января 2023 года (решение единственного участника Эмитента № 02/01/2023/МА Titan-5 от 31 января 2023 года) сумма номинальных стоимостей Облигаций класса «Б» составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей, а сумма номинальных стоимостей Облигаций класса «В» составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.

**Окупаемость производимых затрат на основе прогнозируемых финансовых потоков на весь период обращения ценных бумаг (исходя из размера предполагаемых поступлений по сделке (сделкам) или иной операции, а также расходов, связанных с размещением, обращением и исполнением обязательств по ценным бумагам):**

Показатели	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Итого поступления, включая облигационные займы, руб.	4 080 354 103	977 519 106	721 407 483	532 397 529	392 908 496	225 512 843
Итого расходы, включая выплату процентного (купонного) дохода и сумм погашения (досрочного погашения) облигаций, руб.	3 923 166 603	977 519 106	721 407 483	532 397 529	392 908 496	225 512 843
Средства, остающиеся в распоряжении ипотечного агента, руб.	157 187 500	76 297 277	52 427 270	34 811 244	27 250 000	0
Отношение средств, остающихся в распоряжении ипотечного агента, к общей сумме поступлений, %	3,85	7,81	7,27	6,54	6,94	0
Окупаемость затрат (отношение суммы поступлений к сумме затрат), %	104,01	100	100	100	100	100

Исходные данные и основные предположения для расчета приведенных показателей:

- процентная ставка по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия, фиксированная, и ее средневзвешенное по остатку

основного долга значение составляет 14,46 (Четырнадцать целых сорок шесть сотых) процента годовых;

- Эмитент за счет премии при размещении Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» не позднее рабочего дня, следующего за датой окончания размещения Облигаций класса «А», формирует 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 7.10 Проспекта ценных бумаг, который подлежит амортизации в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг и пунктом 7.10 Проспекта ценных бумаг;
- средства, остающиеся в распоряжении Эмитента – ипотечного агента, включают в себя остаток на начало каждого года;
- полное досрочное погашение Облигаций класса «А» по усмотрению Эмитента производится в Дату выплаты, следующую за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций класса «А» станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату окончания размещения Облигаций класса «А»;
- поступления включают в себя 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», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», в т.ч. исполнение обязательств Эмитента по Старшему кредиту и Младшим кредитам, 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 и специализированной бухгалтерской организации, вознаграждение и возмещение расходов Сервисного агента, Расчетного агента, НРД и Специализированного депозитария (как таковые определены в настоящем Проспекте ценных бумаг), оплату услуг, связанных с организацией торгов Облигациями, расходы по присвоению и поддержанию рейтинга, а также иные расходы, указанные в пункте 7 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 9.7.7 Проспекта ценных бумаг.

Как видно из расчета приведенных показателей на 2023 – 2028 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.

**Источники поступления денежных средств, за счет которых эмитент предполагает осуществлять исполнение обязательств по размещаемым облигациям:** 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 разделе 9 настоящего Проспекта ценных бумаг.

Эмитент не осуществляет дополнительную идентификацию выпуска Облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «социальные облигации», «облигации устойчивого развития», «инфраструктурные облигации», «адаптационные облигации», «облигации, связанные с целями устойчивого развития» или «облигации климатического перехода».

Эмитент не является государственным или муниципальным унитарным предприятием.

Настоящий Проспект ценных бумаг не составлен в отношении программы (программ) облигаций.

#### **1.6. Цели регистрации проспекта ценных бумаг**

Настоящий Проспект ценных бумаг не является проспектом ценных бумаг, регистрируемым впоследствии.

Регистрация Проспекта ценных бумаг не осуществляется в связи с совершением владельцами ценных бумаг определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции.

Ценные бумаги, в отношении которых составлен настоящий Проспект ценных бумаг, не являются акциями.

#### **1.7. Сведения об основных рисках, связанных с эмитентом и приобретением эмиссионных ценных бумаг эмитента**

**Основные риски, связанные с эмитентом, в том числе свойственные исключительно эмитенту, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность - основные риски, связанные с эмитентом, действующим в качестве организации, которая вместе с другими организациями определяется как группа (риски, связанные с группой эмитента), которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность эмитента, а также основные риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента, в отношении которых составлен проспект:**

По мнению Эмитента, к основным рискам, которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям выпуска,

относятся указанные ниже риски. Последовательность описания рисков, по оценкам Эмитента, соответствует порядку убывания вероятности их возникновения и ожидаемых масштабов их неблагоприятного воздействия.

- (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.

Перечень описанных в настоящем пункте рисков не является исчерпывающим. Подробные сведения о рисках, связанных с Эмитентом и приобретением Облигаций выпуска, раскрыты в пункте 2.8 Проспекта ценных бумаг.

Эмитент не составляет и не раскрывает консолидированную финансовую отчетность.

#### **1.8. Сведения о лицах, подписавших 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 9 октября 2020 года) и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11 ноября 2020 года.

**Полное фирменное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч-Управление».

**Сокращенное фирменное наименование:** ООО «Тревеч-Управление».

**Место нахождения:** Российская Федерация, г. Москва.

**ИНН:** 7704874061.

**ОГРН:** 5147746079388.

**Номер телефона юридического лица:** +7 (499) 286-20-31.

**Адрес страницы в сети Интернет, используемой юридическим лицом для раскрытия информации:** Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч-Управление» не имеет обязанности по раскрытию информации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Представителем Управляющей организации, подписавшим данный Проспект ценных бумаг, является:** Лесная Луиза Владимировна, 1973 года рождения, работающая в должности Директора по основному месту работы в Обществе с ограниченной ответственностью «Тревеч-Управление».

Иные лица, подписавшие настоящий Проспект ценных бумаг, отсутствуют.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА**

### **2.1. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента**

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

### **2.2. Основные финансовые показатели эмитента**

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

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

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

### **2.4. Сведения об основных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение**

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

### **2.5. Сведения об обязательствах эмитента**

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

### **2.6. Сведения об истории создания и развития эмитента, а также о его положении в отрасли**

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

### **2.7. Сведения о перспективах развития эмитента**

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

### **2.8. Сведения о рисках, связанных с эмитентом и приобретением ценных бумаг**

**Описываются риски, реализация которых может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение эмитента, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность - на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение группы эмитента, а также риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента:**

Подробное описание рисков, реализация которых может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение Эмитента, а также рисков, связанных с приобретением ценных бумаг Эмитента, с указанием возможных последствий реализации каждого из

описанных рисков с учетом специфики деятельности Эмитента, приведено далее в пунктах 2.8.1 – 2.8.10 Проспекта ценных бумаг.

Перечень рисков, приведенных в настоящем пункте, отражает точку зрения и собственные оценки Эмитента и в силу этого не является исчерпывающим и единственно возможным. Потенциальные инвесторы, прежде чем принимать инвестиционное решение, должны сформировать собственное мнение, не опираясь исключительно на факторы, описанные в настоящем пункте. Каждый из указанных рисков может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение 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.

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.

Эмитент не составляет и не раскрывает консолидированную финансовую отчетность.

**Сведения о политике управления рисками, утвержденной эмитентом в качестве отдельного документа, и основные положения политики в области управления рисками:**

Эмитентом не утвержден отдельный документ, содержащий политику 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, прежде всего путем 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.

### **2.8.1. Отраслевые риски**

**Описываются риски, характерные для отрасли, в которой эмитент (группа эмитента) осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность. Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам. Приводятся наиболее значимые, по мнению эмитента,**

**возможные изменения в отрасли (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации):**

Согласно требованиям 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) закладных, 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 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.). Данные на дату утверждения Проспекта ценных бумаг по просрочкам платежей по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, указаны в пункте 9.7.2.2.7 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 рост 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 6,8%. Однако высокие темпы роста реальной заработной платы в 2018 году существенно не отразились на росте реальных доходов населения, которые увеличились на 0,7% 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 1,2% по сравнению с 2018 годом. Уровень безработицы в 2019 году снизился на 0,2% и составил 4,6%.

В 2020 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 7,3% по сравнению с 2019 годом и составила 51 344 рубля, а в реальном увеличилась на 3,8%. 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 2,0% по сравнению с 2019 годом.

В 2021 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 11,5% по сравнению с 2020 годом и составила 57 244 рубля, а в реальном на 4,5%. Кроме того, реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 3,0% по сравнению с 2020 годом. При этом уровень безработицы в 2021 снизился на 1% по сравнению с 2020 годом и составил 4,8%.

В третьем квартале 2022 года среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 13,4% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составила 61 385 рублей, а в реальном снизилась на 1,5%. При этом реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 3,4% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Уровень безработицы в третьем квартале 2022 года снизился на 0,6 % по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составил 3,8%.<sup>2</sup>

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 младших выпусков (Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В»).

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;

---

<sup>2</sup> Эмитент не располагает данными на более поздний период.

- 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 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, составляет порядка 38,55%.

*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 менялись 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%.

По данным Росстата, в 2021 году было введено в эксплуатацию 1 205 тыс. квартир общей площадью 92,6 млн кв. метров, что составило 112,7% к 2020 году. В 2021 году индивидуальными застройщиками введено 373 тыс. жилых домов общей площадью 49,1 млн. кв. метров (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 123,4% к 2020 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 4,4%.

За январь-октябрь 2022 года было введено в эксплуатацию 87,8 млн кв. метров жилья, что составило 121,5% к соответствующему периоду 2021 года. По состоянию на 31 октября 2022 года индивидуальными застройщиками введено 54,2 млн. кв. метров жилья (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 133,2% к аналогичному периоду 2021 года.<sup>3</sup>

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, рост на 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.

---

<sup>3</sup> Эмитент не располагает данными на более поздний период.

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 увеличились 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.

В 2021 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился, и по итогам 2021 года средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 25,2% по сравнению с 2020 годом, достигнув 98,9 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 15% по сравнению с уровнем 2020 года, составив 76,7 тыс. рублей.

В 2022 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился, и по итогам третьего квартала средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 29,7% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года, достигнув 121,3 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 26,9% по сравнению с уровнем третьего квартала 2021 года, составив 92,9 тыс. рублей.<sup>4</sup>

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 залог», т.е. соотношения суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости заложенного жилья. Как указывалось выше, по состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг 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, составляет порядка 38,55%. 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.

---

<sup>4</sup> Эмитент не располагает данными на более поздний период.

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

Эмитент не осуществляет деятельности на рынках за пределами Российской Федерации.

**Описываются риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых эмитентом (группой эмитента) в своей деятельности (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его 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 9.7.7 настоящего Проспекта ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций. По мнению Эмитента, реализация данного риска не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента и исполнение обязательств Эмитента по Облигациям.

Эмитент не осуществляет деятельности на рынках за пределами Российской Федерации.

**Описываются риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги эмитента (группы эмитента) (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), и их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам:**

Эмитент не производит никаких видов продукции, не выполняет никаких видов работ и не оказывает никаких услуг на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации, и, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

## **2.8.2. Страновые и региональные риски**

**Описываются риски, связанные с политической и экономической ситуацией, военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, а также географическими особенностями в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства (государств), в которых зарегистрирован (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет (осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение):**

### **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 на дату утверждения Проспекта ценных бумаг 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. рублей.

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 19,926 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 21,7% по сравнению с 2019 годом, и составил 9 291 млрд. руб. При этом в 2020 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 10,9% по сравнению с 2019 годом и в абсолютном выражении составил 15,571 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 51,4% и в абсолютном выражении составил 4,445 трлн руб.

В 2021 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2020 годом увеличился на 22,9%, достигнув 24,480 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 26,7% по сравнению с 2020 годом, и составил 11 768 млрд. руб. При этом в 2021 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 34,0% по сравнению с 2020 годом и в абсолютном выражении составил 20,860 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 28,2% и в абсолютном выражении составил 5,7 трлн руб.

По состоянию на 31 октября 2022 года портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с аналогичным периодом 2021 года увеличился на 9,7%, достигнув 26,216 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 16,5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года, и составил 13 319 млрд. руб. При этом по состоянию на 31 октября 2022 года объем выдачи кредитов населению снизился на 14,9% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и в абсолютном выражении составил 14,396 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов снизился на 19,8% и в абсолютном выражении составил 3,646 трлн руб.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Эмитент не располагает данными на более поздний период.

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 2,0%. В 2016 году объем внутреннего валового продукта вырос 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 2,2% по сравнению с 2018 годом. В 2020 году ВВП снизился на 2,7% 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 2021 году ВВП вырос на 4,7% по сравнению с 2020 годом. По оценке Минэкономразвития России, по итогам сентября 2022 года ВВП сократился на 5% по сравнению с сентябрем 2021 года, и в целом на 4,4% за третий квартал год к году.<sup>6</sup> По прогнозу Минэкономразвития России, по итогам 2022 года сокращение ВВП составит 2,9%.

Согласно Основным параметрам сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленным Министерством экономического развития РФ, начиная с 2023 года, ВВП начнет медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 года ожидается падение на 0,7%. Основной восстановительный рост произойдет в 2024 и 2025 годах – на 3,2% и 2,6%, соответственно.

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 2015-2022 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 2015-2022 годов и останутся в силе как минимум до 31 июля 2023 года, если не будут продлены или отменены ранее. Эмитент не может гарантировать, что указанные экономические санкции не будут в дальнейшем усилены.

---

<sup>6</sup> Эмитент не располагает данными на более поздний период.

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 Эмитента.

### **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.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в Российской Федерации, существуют. Эмитент не может повлиять на снижение данных рисков.

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в г. Москве. Основной региональный риск 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 который Москва и Московская область входят на 26,35% и 24,4%, соответственно, а доля остальных регионов не превышает 11,66%, что позволяет несколько снизить уровень указанного риска.

Указанные риски могут негативно повлиять на инвестиционный климат в Российской Федерации и Московском регионе, что, в свою очередь, может негативно повлиять на финансовое положение заемщиков по кредитным договорам, удостоверенным Закладными, которые входят в состав ипотечного покрытия Облигаций, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям.

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.

Закладные, принадлежащие Эмитенту, обездвижены и учитываются на счетах депо, открытых в Акционерном обществе «Депозитарная компания «РЕГИОН», зарегистрированном в Московском регионе, которое несет ответственность за их сохранность.

Иные регионы Российской Федерации в силу их географического расположения могут быть более подвержены стихийным природным бедствиям, а также рискам, связанным со степенью изношенности физической инфраструктуры в соответствующем регионе (например, автомобильные и железные дороги, трубопроводы, электрораспределительные сети). Эмитент не может повлиять на снижение данных рисков. В случае возникновения указанных рисков Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки), расположенного в разных регионах России, снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

У Эмитента отсутствуют подконтрольные организации, имеющие для него существенное значение.

### **2.8.3. Финансовые риски**

**Описываются риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции на финансовое положение эмитента (группы эмитента), в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели:**

Все процентные ставки купонов по Облигациям будут равны размеру первого купона по Облигациям, определенному в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг, 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.

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.

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. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий.

Инфляционный риск Эмитента связан с возможным увеличением расходов по оплате услуг сторонних организаций, а также с возможным ухудшением кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия в случае увеличения темпов инфляции.

**Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции:**

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. В случае отрицательного влияния инфляции Эмитент планирует предпринять адекватные меры по оптимизации своих расходов.

**Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам эмитента, 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 консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния финансовых рисков, указанных в настоящем пункте, в том числе указываются 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 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, по состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг составляет порядка 38,55%. Снижение негативного влияния указанных факторов также происходит за счет формируемого резерва, а также кредитной поддержки облигаций младших выпусков (Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В»).

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 78,252 млрд руб. По итогам 2021 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам снизился на 18,2% по сравнению с показателем на конец 2020 года и составил 63,976 млрд руб. По итогам трех кварталов 2022 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам снизился на 7,4% по сравнению с показателем на начало 2022 года и составил 59,235 млрд руб.<sup>7</sup>

#### **2.8.4. 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

---

<sup>7</sup> Эмитент не располагает данными на более поздний период.

(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. При этом при подготовке документов по сделке Эмитент принял во внимание существующие на дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг разъяснения уполномоченных государственных органов, а также сложившуюся практику применения соответствующих нормативных правовых актов по аналогичным проектам.

На дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг Эмитент не участвует в судебных процессах. У Эмитента отсутствуют подконтрольные организации, имеющие для него существенное значение.

#### **Риски, связанные с изменением валютного законодательства:**

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. В случае возникновения указанных рисков, выражающихся в невозможности осуществления платежей в иностранной валюте, 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 осуществляет деятельности за пределами Российской Федерации.

### **Риски, связанные с изменением законодательства о налогах и сборах:**

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»*, 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%, 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). На дату утверждения Проспекта ценных бумаг 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 начиная с 1 января 2017 года. На дату утверждения Проспекта ценных бумаг 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%. На дату утверждения Проспекта ценных бумаг 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 и Швейцарию, ее представители также публично объявили о намерении в будущем изменить налоговое соглашение с Гонконгом. Аналогичные предложения могут быть направлены иным государствам. В случае отказа иностранных государств от изменения налоговых соглашений Россия может в одностороннем порядке их расторгнуть. Так, с 1 января 2022 года прекратило действие налоговое соглашение с Нидерландами. Ранее заявления об одностороннем прекращении налогового соглашения 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 (ранее 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 также 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 2024 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 таможенных пошлин:**

Эмитент не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, подлежащую регулированию нормами таможенного законодательства. В этой связи Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится на деятельности Эмитента, риски отсутствуют.

**Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), а также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):**

Указанные риски отсутствуют, поскольку 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 судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (группы эмитента), которые могут негативно сказаться на результатах его (ее) финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение):**

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. У Эмитента отсутствуют подконтрольные организации, имеющие для него существенное значение. 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 дату утверждения Проспекта ценных бумаг не представляется возможным.

Эмитент не ведет финансово-хозяйственную деятельность за пределами Российской Федерации.

### **2.8.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)**

**Описывается риск, связанный с формированием негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента (группы эмитента), качестве производимых товаров (работ, услуг) или характере 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.

### **2.8.6. Стратегический риск**

**Описываются риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (группы эмитента) (стратегическое управление):**

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, установлены Решением о выпуске ценных бумаг. Текущее управление и бухгалтерский учет Эмитента осуществляет управляющая и бухгалтерская организации, а расчет выплат по обязательствам Эмитента осуществляет Расчетный агент, информация о котором указана в пункте 7.5.7 Проспекта ценных бумаг. Данные организации обладают большим опытом сопровождения ипотечных агентов в рамках сделок секьюритизации и не могут менять исключительные цели и предмет деятельности Эмитента, установленные Законом об ипотечных ценных бумагах и указанные в уставе Эмитента. Таким образом, направление деятельности установлено для Эмитента Законом об ипотечных ценных бумагах, и в связи с этим Эмитент оценивает риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития Эмитента, как отсутствующие.

### **2.8.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента**

**Описываются риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензий эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):**

Указанные риски отсутствуют, поскольку 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).

**Описываются риски, связанные с возможной ответственностью эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) по обязательствам третьих лиц, в том числе подконтрольных эмитенту:**

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг указанные риски отсутствуют. 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.

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

Указанные риски отсутствуют, поскольку Эмитент не производит никаких видов продукции для потребителей и не оказывает никаких услуг потребителям.

**Описываются риски, связанные с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий:**

В своей деятельности Эмитент использует информационные системы от сторонних провайдеров, которые предоставляют услуги по настройке и технической поддержке таких информационных систем. Хотя данные информационные системы широко используются на рынке и считаются хорошо защищенными, они могут быть уязвимы к неисправностям оборудования, некорректной работе программного обеспечения, взлому и компьютерным вирусам. Реализация информационных угроз может привести к невозможности полноценного функционирования либо перерывам работы отдельных бизнес-процессов и, как следствие, иметь негативные финансовые последствия для Эмитента. В случае реализации указанного риска Эмитент планирует провести консультации со сторонними провайдерами, направленные на скорейшее устранение препятствий в работе информационных систем. С учетом указанного выше, по мнению Эмитента, отсутствует риск долгосрочного воздействия указанных факторов на деятельность Эмитента. По мнению Эмитента, реализация данного риска не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента и исполнение обязательств Эмитента по Облигациям.

**Описываются риски, связанные с негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на окружающую среду:**

Указанные риски отсутствуют, поскольку Эмитент не осуществляет производственно-хозяйственную деятельность.



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

Указанные риски отсутствуют, поскольку Эмитент не осуществляет производственно-хозяйственную деятельность.

#### **2.8.8. Риски кредитных организаций**

Эмитент не является кредитной организацией.

#### **2.8.9. Риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента**

Облигации не являются структурными облигациями.

**Описываются иные риски, связанные со спецификой ценных бумаг эмитента, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта ценных бумаг, в том числе:**

**Риски, связанные с особенностями формирования денежного потока, направляемого эмитентом на осуществление выплат по облигациям:**

Эмитент предполагает осуществлять исполнение обязательств по Облигациям за счет поступлений денежных средств по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций.

Таким образом, риски, связанные с особенностями формирования денежного потока, направляемого Эмитентом на осуществление выплат по Облигациям, связаны с исполнением заемщиками обязательств по ипотечным кредитам, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Возможное ухудшение финансового положения заемщиков может оказать влияние на их платежеспособность, а именно на способность выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям.

**Риски, связанные с реализацией проекта, финансирование которого осуществляется путем размещения ценных бумаг:**

Не применимо. Размещение ценных бумаг не осуществляется с целью финансирования какого-либо проекта.

#### **2.8.10. Иные риски, которые являются существенными для эмитента**

Отсутствуют.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О РАБОТНИКАХ ЭМИТЕНТА

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

Структура органов управления Общества в соответствии с уставом Общества:

- (а) общее собрание участников Общества;
- (б) управляющая организация (единоличный исполнительный орган) (далее – **Управляющая организация**).

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

#### **Единый исполнительный орган эмитента:**

Полномочия единого исполнительного органа Эмитента переданы Управляющей организации.

*Полное фирменное наименование:* Общество с ограниченной ответственностью «Тревич-Управление»

*Сокращенное фирменное наименование:* ООО «Тревич-Управление»

*ИНН:* 7704874061

*ОГРН:* 5147746079388

*Дата и номер договора о передаче управляющей организации полномочий единого исполнительного органа:* Договор о передаче полномочий единого исполнительного органа б/н от 11 ноября 2020 года

*Место нахождения:* Российская Федерация, г. Москва

*Контактный телефон:* +7 (499) 286-20-31

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

#### **Сведения о персональном составе органов управления управляющей организации:**

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен уставом Управляющей организации.

Коллегиальный исполнительный орган (правление) не предусмотрен уставом Управляющей организации.

Лицом, занимающим должность (исполняющем функции) единого исполнительного органа Управляющей организации является Директор.

**Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии):** Лесная Луиза Владимировна.

**Год рождения:** 1973.

**Уровень образования:** высшее.

**Квалификация:** Филолог. Преподаватель русского языка и литературы.

**Специальность:** Филолог.

**Должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):**

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
16.03.2018	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич-Управление»	Директор
16.03.2018	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Управление»	Директор

**Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией:** доли не имеет. Эмитент не является акционерным обществом.

**Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение:** отсутствует, Эмитент не имеет подконтрольных организаций, имеющих для него существенное значение.

**Характер родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:** родственные связи отсутствуют.

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

**Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»:** не занимала.

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

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

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

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

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

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

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

Эмитент является ипотечным агентом, в связи с чем сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются.

#### **4. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА**

##### **4.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента**

**Общее количество участников (членов) эмитента:** 1 (Один).

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

**Лица, имеющие право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента:**

**Полное наименование:** Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I.

**Сокращенное наименование:** Фонд Владелец I.

**Место нахождения:** Российская Федерация, г. Москва.

**Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):** 7705062496.

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):** 1097799027985.

**Размер доли (в процентах) голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо:** 100%.

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

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

**Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента (участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте, пай, договор доверительного управления имуществом, договор простого товарищества, договор поручения, акционерное соглашение, иное соглашение, предметом которого является осуществление прав, удостоверяемых акциями (долями) эмитента):** участие (100%) в Эмитенте.

**Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:** отсутствуют.

Лица, контролирующие участника Эмитента, владеющего не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала, отсутствуют.

Лица, владеющие не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала участника Эмитента, который владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала Эмитента, отсутствуют.

**4.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»)**

Сведения, предусмотренные настоящим пунктом, не указываются в проспектах облигаций, не конвертируемых в акции.

## **5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЦЕННЫХ БУМАГАХ**

### **5.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение**

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

### **5.2. Сведения о рейтингах эмитента**

Эмитенту и ценным бумагам Эмитента рейтинги не присваивались.

### **5.3. Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами**

Не применимо. Эмитент не является специализированным обществом.

### **5.4. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента**

Не применимо. Информация, предусмотренная настоящим пунктом, не раскрывается в проспектах облигаций, не конвертируемых в акции.

### **5.5. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента**

Не применимо. Эмитент не является акционерным обществом.

### **5.6. Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций**

#### **5.6.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены**

Выпуски ценных бумаг Эмитента, ценные бумаги которых были погашены до даты утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг, отсутствуют.

#### **5.6.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными**

Зарегистрированные и непогашенные выпуски ценных бумаг отсутствуют.

### **5.7. Сведения о неисполнении эмитентом обязательств по ценным бумагам, за исключением акций**

Неисполненные или исполненные ненадлежащим образом, в том числе по вине Эмитента (просрочка должника) или вине владельца ценных бумаг (просрочка кредитора), обязательства Эмитента по ценным бумагам, срок исполнения которых наступил, отсутствуют.

### **5.8. Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев акций эмитента**

Не применимо. Эмитент не является акционерным обществом.

## 5.9. Информация об аудиторе 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>	Российская Федерация, г. Москва

**Отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента:** Аудиторской организацией проводилась проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года. Решение об утверждении аудиторской организации для проведения проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год Эмитентом не принималось.

**Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность):** Независимая проверка проводилась аудиторской организацией в отношении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года. Решение об утверждении аудиторской организации для проведения независимой проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) за 2022 год, Эмитентом не принималось.

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

**Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 № 2н «О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании**



утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года № 53639:

Такие факторы, включая указанные существенные интересы (взаимоотношения), отсутствуют.

**Меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора:**

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.

**Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за последний заверченный отчетный год, с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг:**

Вид вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за последний заверченный отчетный год	Размер вознаграждения, тыс. руб.
Вознаграждение, выплаченное за аудит (проверку) отчетности эмитента	180
в том числе за обязательный аудит	180
Вознаграждение, выплаченное за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг	0
<b>Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за последний заверченный отчетный год:</b>	<b>180</b>

**Размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг:**  
Вознаграждение за оказанные аудитором Эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена Эмитентом, отсутствует.

**Порядок выбора аудитора эмитента:**

Выбор аудиторской организации осуществлялся по следующим критериям:

- (а) спектр предлагаемых услуг;
- (б) наличие деловой репутации;
- (в) опыт проведения аудиторских проверок;
- (г) 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 проведения аудиторской проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года.

**Процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия:**

Решение единственного участника Эмитента об утверждении аудиторской организации Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» для проведения аудиторской проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года было принято без использования процедуры конкурса.

**Процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:**

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора не предусмотрена уставом Эмитента (согласно уставу Эмитента, совет директоров в Эмитенте не создается), решение об утверждении аудитора принимается общим собранием участников Эмитента. Решение вопроса о проведении общего собрания участников Эмитента и об утверждении его повестки дня относится к компетенции Управляющей организации.

**5.10. Иная информация об эмитенте**

Иная информация отсутствует.

## **6. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ), БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ**

### **6.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность)**

Эмитент является ипотечным агентом 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 финансовую отчетность и консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО и не обязан составлять, и (или) представлять, и (или) публиковать финансовую отчетность и консолидированную финансовую отчетность в соответствии с какими-либо иными федеральными законами.

### **6.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

**Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за 3 последних завершенных отчетных года или за каждый заверченный отчетный год (если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет) вместе с аудиторским заключением в отношении указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности:**

Эмитент создан 16 октября 2020 года. В связи с этим Эмитентом предоставляется годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года приведена в Приложении № 1 к настоящему Проспекту ценных бумаг в следующем составе:

- (а) Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 года;
- (б) Отчет о финансовых результатах за 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года;
- (в) Отчет об изменениях капитала за 2021 год;
- (г) Отчет о движении денежных средств за 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года;
- (д) Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года,

а также аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года.

**Состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, составленной за последний завершённый отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев отчетного года, а если в отношении указанной отчетности проведен аудит - вместе с аудиторским заключением:**

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная за последний завершённый отчетный период, состоящий из 9 месяцев отчетного года, приведена в Приложении № 2 к настоящему Проспекту ценных бумаг в следующем составе:

- (а) Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2022 года;
- (б) Отчет о финансовых результатах за январь – сентябрь 2022 года.

## 7. СВЕДЕНИЯ О ЦЕННЫХ БУМАГАХ

### 7.1. Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг

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

**Иные 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»**) и биржевым жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «В» (ранее и далее – **Облигации класса «В»**), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента.

### 7.2. Указание на способ учета прав

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>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, город Москва
<i>ОГРН:</i>	1027739132563

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» (далее – **НРД, НКО АО НРД**) и иных депозитариях, осуществляющих учет прав на Облигации, за исключением НРД (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.

### **7.3. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска**

**Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска:** 1 000 (Одна тысяча) рублей.

Индексация номинальной стоимости Облигаций не предусматривается.

### **7.4. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска**

#### **7.4.1. Права владельца обыкновенных акций**

Не применимо. Ценные бумаги не являются обыкновенными акциями.

#### **7.4.2. Права владельца привилегированных акций**

Не применимо. Ценные бумаги не являются привилегированными акциями.

#### **7.4.3. Права владельца облигаций**

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» и владельцами Облигаций класса «В» номинальной стоимости Облигаций класса «В», обеспеченных залогом того же ипотечного покрытия;
- (б) право на получение процентного (купонного) дохода, порядок определения размера 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» и процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В» владельцами Облигаций класса «В»;
- (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» и владельцев Облигаций класса «В»;
- (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 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 7.8 Проспекта ценных бумаг, 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 и пунктах 7.4.3 и 7.4.3.4 Проспекта 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.

#### **7.4.3.1. В случае предоставления обеспечения по облигациям выпуска:**

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

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается залогом ипотечного покрытия. Права владельца Облигаций, возникающие из залога ипотечного покрытия, указаны в пункте 4.3 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 7.4.3.4 Проспекта ценных бумаг.

#### **7.4.3.2. Для структурных облигаций:**

Не применимо. Облигации не являются структурными облигациями.

#### **7.4.3.3. Для облигаций без срока погашения:**

Не применимо. Облигации не являются облигациями без срока погашения.

#### **7.4.3.4. Для облигаций с ипотечным покрытием:**

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 и пункте 9.7 Проспекта 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.

#### **7.4.4. Права владельца опционов эмитента**

Не применимо. Ценные бумаги не являются опционами эмитента.

#### **7.4.5. Права владельца российских депозитарных расписок**

Не применимо. Ценные бумаги не являются российскими депозитарными расписками.

#### **7.4.6. Дополнительные сведения о правах владельца конвертируемых ценных бумаг**

Не применимо. Ценные бумаги не являются конвертируемыми ценными бумагами.

#### **7.4.7. Дополнительные сведения о правах владельцев ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов**

Не применимо. Ценные бумаги не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов.



### *Особенности, связанные с учетом и переходом прав на ценные бумаги выпуска*

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.

Иные ограничения в обороте Облигаций выпуска отсутствуют.

## **7.5. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям**

### **7.5.1. 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.

### **7.5.2. Срок погашения облигаций**

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» осуществляется частями, 26 марта, 26 июня, 26 сентября и 26 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 26 июня 2050 года.

### 7.5.3. Порядок и условия погашения облигаций

*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 10 (Десятого) рабочего дня марта, июня, сентября и декабря соответствующего года (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, 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 26 марта.

Расчетный период с 1 марта по 31 мая (включая обе даты) является Расчетным периодом, относящимся к Дате выплаты, приходящейся на 26 июня.

Расчетный период с 1 июня по 31 августа (включая обе даты) является Расчетным периодом, относящимся к Дате выплаты, приходящейся на 26 сентября.

Расчетный период с 1 сентября по 30 ноября (включая обе даты) является Расчетным периодом, относящимся к Дате выплаты, приходящейся на 26 декабря.

Не позднее 4 (Четвертого) рабочего дня (включая четвертый 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:

$K_A = (DCO_A + ARAA + BRAA + CRAA - PAA + M_A + M_B) / N_A$ , 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;

$DCO_A$  – сумма денежных средств, направляемых на погашение части номинальной стоимости Облигаций класса «А», определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета по следующей формуле с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа):

$DCO_A = AR_i * \sum DCO$ , где:

$AR_i$  – коэффициент пропорционального погашения номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», определяемый Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета с точностью до девятого знака после запятой (округление производится в сторону уменьшения) в следующем порядке:

- (а) в первую, вторую, третью и четвертую Дату расчета  $AR_i = 1$ ;
- (б) в каждую Дату расчета, начиная с 5 (Пятой) Даты расчета (включая эту дату), если в соответствующую Дату расчета Расчетным агентом установлено, что наступило Основание для прекращения пропорциональной амортизации (как данный термин определен ниже), или в любую предшествующую Дату расчета Расчетным агентом было установлено, что Основание для прекращения пропорциональной амортизации наступило,  $AR_i = 1$ ;
- (в) если не наступило основание, указанное в пункте (б) выше, то в каждую Дату расчета, начиная с 5 (Пятой) Даты расчета (включая эту дату), в которую не выполняются Условия пропорциональной амортизации (как данный термин определен ниже),  $AR_i = 1$ ;
- (г) если не наступило основание, указанное в пункте (б) выше, то в каждую Дату расчета, начиная с 5 (Пятой) Даты расчета (включая эту дату), в которую выполняются Условия пропорциональной амортизации,  $AR_i$  определяется по следующей формуле:

$AR_i = APO_i / (APO_i + BPO_i)$ , где:

$APO_i$  – совокупная номинальная стоимость Облигаций класса «А» на текущую Дату расчета.

$BPO_i$  – совокупная номинальная стоимость Облигаций класса «Б» на текущую Дату расчета;

**Условия пропорциональной амортизации** означают любое из следующих условий:

- (а) сумма остатков основного долга, определенных по состоянию на дату признания залладных Дефолтными залладными, по залладным, входящим и/или входившим в состав ипотечного покрытия Облигаций, признанным Дефолтными залладными (как данный термин определен ниже) в течение соответствующего Расчетного периода, не превышает 3% от суммы остатков основного долга по всем залладным, входившим в состав ипотечного покрытия Облигаций по состоянию на первый день Расчетного периода, непосредственно предшествующего соответствующей Дате выплаты; и
- (б) текущий остаток основного долга по Дефолтным залладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций, являющимся таковыми по состоянию на последний день Расчетного периода, непосредственно предшествующего соответствующей Дате выплаты, не превышает 1% от суммы остатков основного долга по всем залладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций по состоянию на последний день Расчетного периода, непосредственно предшествующего соответствующей Дате выплаты.

Информация о соблюдении (несоблюдении) каждого Условия пропорциональной амортизации в соответствующую Дату расчета указывается в отчете для инвесторов, который раскрывается Эмитентом на странице в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38731>, в порядке, указанном в пункте 5.7 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 7.5.7 Проспекта ценных бумаг.

**Основание для прекращения пропорциональной амортизации** означает любое из следующих событий:

- (а) средневзвешенная годовая процентная ставка по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций по состоянию на последний день Расчетного периода, непосредственно предшествующего соответствующей Дате выплаты, составляет менее средневзвешенной годовой процентной ставки по залладным, входившим в состав ипотечного покрытия Облигаций по состоянию на дату начала размещения Облигаций класса «А», уменьшенной на 1,2% (Одну целую две десятых процента) годовых; и
- (б) сумма остатков основного долга по залладным, входящим и/или входившим в состав ипотечного покрытия Облигаций, признанным Дефолтными залладными начиная с даты начала размещения Облигаций класса «А», определенных по состоянию на дату признания таких залладных Дефолтными залладными, составляет 16% (Шестнадцать процентов) и более от суммы остатков основного долга по всем залладным, входившим в состав ипотечного покрытия Облигаций по состоянию на дату начала размещения Облигаций класса «А»;

Информация о наступлении (ненаступлении) каждого Основания для прекращения пропорциональной амортизации в соответствующую Дату расчета указывается в отчете для инвесторов, который раскрывается Эмитентом на странице в сети Интернет по адресу: <https://e->

disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38731, в порядке, указанном в пункте 5.7 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 7.5.7 Проспекта ценных бумаг.

$\Sigma ДСО$  – 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 (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  $\Sigma ДСО$  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  $\Sigma ДСО$  не учитываются денежные средства, полученные Эмитентом в качестве покупной цены Дефолтных закладных.

$\Sigma ДСО$  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».

При расчете переменной  $\Sigma ДСО$  в первую Дату расчета учитываются также денежные средства, полученные Эмитентом: (i) в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным Закладными, до даты начала первого Расчетного периода, оставшиеся в распоряжении Эмитента в дату начала первого Расчетного периода и после исполнения Эмитентом обязательств по кредитной линии, привлеченной Эмитентом от российского банка (**Старший кредитор**) для целей оплаты части покупной цены за Закладные (**Старший кредит**), и по кредитам, привлеченным Эмитентом от АО «Банк БЖФ», в том числе для целей оплаты части покупной цены за Закладные (**Младшие кредиты**); и (ii) от размещения Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», оставшиеся в распоряжении Эмитента после исполнения Эмитентом обязательств по Старшему кредиту и Младшим кредитам, а также после оплаты покупной цены за отдельные Закладные в соответствии с договором купли-продажи таких 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 (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 купли-продажи соответствующего объекта недвижимости, договора об ипотеке соответствующего объекта недвижимости, кредитного договора или самой закладной;
- (г) наложение ареста или обращение взыскания на предмет ипотеки;
- (д) признание заемщика несостоятельным (банкротом).

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

*ARAA* – 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;

*BRAA* – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета 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;

*CRAA* – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета в соответствии с пунктом (x) 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 пунктах (i) – (iv) 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 класса «А»,

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**;

$M_A$  – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета (начиная со второй Даты расчета включительно) как сумма денежных средств, равная разнице между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле  $(ДСО_A + ARAA + BRAA + CRAA - PAA + M_A + M_B)$  в предыдущую Дату расчета, и (ii) фактически выплаченной в предыдущую Дату выплаты суммой в погашение части номинальной стоимости по всем Облигациям класса «А» (нераспределенный остаток в результате округления). В первом Расчетном периоде  $M_A = 0$ ;

$M_B$  – начиная с Даты расчета, относящейся к Дате выплаты, следующей за наиболее ранней из следующих дат: (а) Дата выплаты, в которую Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме, и (б) Дата выплаты, относящаяся к 5 (Пятому) Расчетному периоду, сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета как сумма денежных средств, равная разнице между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле  $(\Sigma ДСО + ARAA + BRAA + CRAA - PAA + M_A - K_A * N_A + M_B)$  в предыдущую Дату расчета, и (ii) фактически выплаченной в предыдущую Дату выплаты суммой в погашение части номинальной стоимости по всем Облигациям класса «Б» (нераспределенный остаток в результате округления). В Дату расчета, относящуюся к наиболее ранней из следующих дат: (а) Дата выплаты, в которую Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме, и (б) Дата выплаты, относящаяся к 5 (Пятому) Расчетному периоду, а также во все предшествующие Даты расчета,  $M_B = 0$ ;

$N_A$  – количество Облигаций класса «А», 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 в рублях, – то выплата 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 исполнена или исполнена 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.

#### **7.5.3.1. Порядок определения выплат по каждой структурной облигации при ее погашении**

Не применимо. Облигации не являются структурными облигациями.

#### **7.5.4. 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 26 (Двадцать шестое) 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.	<p>Процентная ставка по первому купону определяется решением единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Эмитента не позднее рабочего дня, предшествующего дате начала размещения Облигаций.</p> <p>Сообщение о принятии Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период по Облигациям публикуется в форме сообщения «О начисленных (объявленных) доходах по ценным бумагам эмитента» в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс», либо иных информационных агентств, аккредитованных Банком России на проведение действий по раскрытию информации о ценных бумагах и об иных финансовых инструментах (далее – <b>Лента новостей</b>), не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период, но в любом случае не позднее даты начала размещения Облигаций.</p> <p>Эмитент информирует НРД и Биржу о величине купонной ставки в согласованном порядке.</p>
--	--	---

## 2-ой и последующие купоны

Дата начала 2-го и каждого последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.	Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного периода наступает по истечении трех месяцев с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 26 марта, 26 июня, 26 сентября или 26 декабря каждого календарного года.  Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций выпуска.	Процентная ставка по купонам со 2 (Второго) по последний включительно устанавливается равной процентной ставке первого купона.
---	---	--

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 Российской Федерации;

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

$C_j$  – 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.

### 7.5.5. 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» и Облигациям класса «В» 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 26 (Двадцать шестое) 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 нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.
--	--	---

*Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям*

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.

Выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям производится денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке.

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.

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.

Передача доходов по Облигациям в денежной форме осуществляется депозитарием лицу, являющемуся его депонентом:

- (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 любую из установленных Решением о выпуске ценных бумаг дат (установленный срок) обязанность Эмитента по выплате доходов по Облигациям в денежной форме, которые подлежат выплате одновременно с осуществлением денежных выплат в счет погашения Облигаций (в том числе обязанность Эмитента по осуществлению последней денежной выплаты по Облигациям), не исполнена или исполнена 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.

## 2-ой и последующие купоны

Дата начала 2-го и каждого последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.	Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного периода наступает по истечении трех месяцев с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 26 марта, 26 июня, 26 сентября или 26 декабря каждого календарного года.  Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций выпуска.	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.  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 надлежащей 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><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>		

### 7.5.6. 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.

### ***Досрочное погашение 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 принадлежащих им Облигаций класса «А» удовлетворяются преимущественно по отношению к требованиям владельцев Облигаций класса «Б» о досрочном погашении Облигаций класса «Б» и владельцев Облигаций класса «В» о досрочном погашении Облигаций класса «В».

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

преимущественно по отношению к требованиям владельцев Облигаций класса «В» о досрочном погашении Облигаций класса «В».

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

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 и (или) Представителем владельцев Облигаций 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.

Стоимость досрочного погашения Облигаций в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

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 7.5.3 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*

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, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Требования 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 Требования 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 (предоставления) 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».

Указанное сообщение о существенном факте раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты наступления События.

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 «Об иных событиях (действиях), оказывающих, по мнению эмитента, существенное влияние на стоимость или котировки его 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 Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента наступления соответствующего существенного факта.

- (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 Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента наступления соответствующего существенного факта.

*Порядок раскрытия (предоставления) 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 облигаций или иных ценных бумаг эмитента, не являющихся акциями».

Указанная информация (в том числе о количестве досрочно погашенных Облигаций) публикуется в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты досрочного погашения Облигаций.

***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) – (vi) 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.

*Срок (порядок определения срока), в течение которого Облигации могут быть досрочно погашены Эмитентом*

Эмитент имеет право осуществить досрочное погашение Облигаций:

- (а) в Дату выплаты, следующую за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций класса «А» станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату окончания размещения Облигаций класса «А», а также в любую последующую Дату выплаты;
- (б) 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 принимать решение о досрочном погашении Облигаций класса «В» до принятия решения о досрочном погашении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».

Эмитент не вправе осуществить досрочное погашение Облигаций класса «Б» до погашения в полном объеме находящихся в обращении Облигаций класса «А». Эмитент не вправе осуществить досрочное погашение Облигаций класса «В» до погашения в полном объеме находящихся в обращении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».

Эмитент вправе принять решение об одновременном досрочном погашении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б». Эмитент вправе принять решение об одновременном досрочном погашении Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В».

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 вправе осуществить досрочное погашение Облигаций класса «А» одновременно с досрочным погашением Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», но с соблюдением порядка очередности, установленного Решением о выпуске ценных бумаг.

#### *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 в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

#### *Порядок раскрытия (предоставления) 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 «Об иных событиях (действиях), оказывающих, по мнению эмитента, существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг» в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия решения единоличным исполнительным органом Эмитента о досрочном погашении Облигаций по усмотрению Эмитента.

*Порядок раскрытия (предоставления) 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 облигаций или иных ценных бумаг эмитента, не являющихся акциями».

Указанная информация публикуется в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты досрочного погашения Облигаций.

*Для облигаций без срока погашения*

Облигации не являются облигациями без срока погашения.

*Для облигаций, эмитент которых идентифицирует выпуск облигаций с использованием слов «зеленые облигации», и (или) «социальные облигации», и (или) «инфраструктурные облигации»*

Эмитент не идентифицирует выпуск Облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «адаптационные облигации», «социальные облигации», «облигации устойчивого развития» или «инфраструктурные облигации».

#### **7.5.7. 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.

*Полное фирменное наименование:* Акционерное общество «ДОМ.РФ»

*Сокращенное фирменное наименование:* АО «ДОМ.РФ»



<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН:</i>	1027700262270
<i>ИНН:</i>	7729355614

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», Облигациям класса «Б» и Облигациям класса «В», 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.

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 «Об иных событиях (действиях), оказывающих, по мнению эмитента, существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг».

Раскрытие информации осуществляется путем опубликования сообщения о существенном факте в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня 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.

**7.5.8. Прекращение обязательств кредитной организации - эмитента по выплате суммы основного долга и невыплаченного процента (купона) по облигациям, а также по финансовым санкциям за неисполнение обязательств по облигациям**

Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией.

**7.6. 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.

**7.7. Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения облигаций**

Эмитент не идентифицирует выпуск Облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «социальные облигации», «облигации устойчивого развития», «инфраструктурные облигации», «адаптационные облигации», «облигации, связанные с целями устойчивого развития» или «облигации климатического перехода».

**7.8. Сведения о представителе владельцев облигаций**

Представитель владельцев Облигаций не является специализированным депозитарием, осуществляющим ведение реестра ипотечного покрытия Облигаций.

*Сведения о Представителе владельцев Облигаций*

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Финанс»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	ООО «РЕГИОН Финанс»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН и дата его присвоения:</i>	1117746697090, 2 сентября 2011 года
<i>ИНН:</i>	7706761345

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 «Об определении эмитентом облигаций представителя владельцев облигаций после регистрации выпуска облигаций» в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Эмитента, решения об определении нового представителя владельцев Облигаций.

Представитель владельцев Облигаций имеет права и несет обязанности в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг. Дополнительные обязанности Представителя владельцев Облигаций Решением о выпуске ценных бумаг не установлены.

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 пунктах 4.2 и 4.3 Решения о выпуске ценных бумаг и пунктах 7.4.3 и 7.4.3.4 Проспекта ценных бумаг права в индивидуальном порядке и осуществлять любые действия, вытекающие из таких прав, в индивидуальном порядке.

#### **7.9. Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках**

Облигации не являются российскими депозитарными расписками.

#### **7.10. Иные сведения.**

Решением о выпуске ценных бумаг не предусмотрены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания владельцев Облигаций, дополнительно к вопросам, предусмотренным пунктом 1 статьи 29.7 Закона о рынке ценных бумаг.

*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 класса «А» за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
  - (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) выплат представителям владельцев Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В»;
  - (д) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по Дефолтным закладным;

- (е) платежей, связанных с допуском к торгам или листингом Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» какой-либо фондовой биржей;
- (iii) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам, без установления приоритетов между такими платежами:
- (а) управляющей организации Эмитента в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа;
  - (б) бухгалтерской организации Эмитента в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета;
- (iv) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам, без установления приоритетов между такими платежами:
- (а) 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», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В»;
  - (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) Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по обслуживанию закладных;
  - (ж) Резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных;
  - (з) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;
  - (и) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций класса «А»;
  - (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 за страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, входящего в ипотечное покрытие, от риска утраты или повреждения, в случае отсутствия такого страхования со стороны заемщика, либо возмещение расходов на указанные выплаты Сервисному агенту;

- (н) 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», и/или Облигациям класса «В»;
- (v) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»;
- (vi) выплата покупной цены за отдельные закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, входящие в состав ипотечного покрытия, в соответствии с договором купли-продажи таких закладных;
- (vii) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле:

$$ARAA = \sum ODDZ + \sum SOL + HBП_0 + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - BPO - CPO, \text{ где:}$$

$ARAA$  – размер (сумма) денежных средств, направляемых на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А»;

$\sum ODDZ$  – 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;

$HBП_0$  – сумма денежных средств, полученных Эмитентом от размещения Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», направленная на уплату процентов по Старшему кредиту и Младшим кредитам, а также на оплату части покупной цены за отдельные закладные, входящие в состав ипотечного покрытия, в соответствии с договором купли-продажи таких закладных, не относящейся к остатку основного долга по таким закладным;

$\sum PAA_{i-1}$  – 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) – (iv) выше; и/или
- выплату в порядке очередности, установленном Решением о выпуске ценных бумаг, процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;

$\sum RAA_{i-1}$  – сумма, включенная в  $\sum ДСП$  в течение предыдущих Расчетных периодов и использованная на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А», и/или Облигаций класса «Б», и/или Облигаций класса «В»;

$BPO$  – сумма непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» на Дату расчета;

$CPO$  – сумма непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «В» на Дату расчета.

В случае, если  $ARAA < 0$ , то для целей расчета данного показателя он признается равным 0.

- (viii) 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;
- (ix) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» и погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций класса «А») в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле:

$$BRAA = \sum ОДДЗ + \sum SOL + HBП_0 + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - ARAA - CPO, \text{ где:}$$

$BRAA$  – размер (сумма) денежных средств, направляемых на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» и погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций класса «А»);

В случае, если  $BRAA < 0$ , то для целей расчета данного показателя он признается равным 0;

- (x) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А», погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций класса «А») и погашение (частичное погашение) Облигаций класса «В» (после полного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б») в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле:

$$CRAA = \sum ОДДЗ + \sum SOL + HBП_0 + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - ARAA - BRAA, \text{ где:}$$

$CRAA$  – размер (сумма) денежных средств, направляемых на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А», погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций класса «А») и погашение (частичное погашение) Облигаций класса «В» (после полного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»);

В случае, если  $CRAA < 0$ , то для целей расчета данного показателя он признается равным 0;

- (xi) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б» и неустойки, подлежащей уплате по Облигациям класса «Б»;

- (xii) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «В» и неустойки, подлежащей уплате по Облигациям класса «В».

В любую Дату расчета, в отношении которой Расчетному агенту Эмитентом (его представителем) 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) – (v) 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) – (v) 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) 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 класса «А» за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
  - (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) выплат представителям владельцев Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В»;
  - (д) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по Дефолтным закладным;

- (е) платежей, связанных с допуском к торгам или листингом Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» какой-либо фондовой биржей;
- (iii) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам, без установления приоритетов между такими платежами:
- (а) управляющей организации Эмитента в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа;
  - (б) бухгалтерской организации Эмитента в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета;
- (iv) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам, без установления приоритетов между такими платежами:
- (а) 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», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В»;
  - (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) Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по обслуживанию закладных;
  - (ж) Резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных;
  - (з) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;
  - (и) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций класса «А»;
  - (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 за страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, входящего в ипотечное покрытие, от риска утраты или повреждения, в случае отсутствия такого страхования со стороны заемщика, либо возмещение расходов на указанные выплаты Сервисному агенту;



- (н) 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», и/или Облигациям класса «В»;
- (v) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»;
- (vi) выплата на равных условиях и на пропорциональной основе непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А»;
- (vii) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»;
- (viii) выплата на равных условиях и на пропорциональной основе непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» и неустойки, подлежащей уплате по Облигациям класса «Б»;
- (ix) выплата непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «В» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «В»;
- (x) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «В» и неустойки, подлежащей уплате по Облигациям класса «В».

*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», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В». При этом:

- (a) 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 (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.

#### 1. Резерв специального назначения

Резерв специального назначения формируется не позднее рабочего дня, следующего за датой окончания размещения Облигаций класса «А», в объеме Максимального размера Резерва специального назначения (как данный термин определен ниже) за счет денежных средств, находящихся на залоговом счете Эмитента, открытом у Старшего кредитора, права по которому заложены в пользу Старшего кредитора в обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Старшему кредиту. После исполнения обязательств по Старшему кредиту Эмитент и Старший кредитор осуществляют действия, необходимые для прекращения залога прав по залоговому счету Эмитента, открытому у Старшего кредитора, и после прекращения залога Эмитент перечисляет денежные средства Резерва специального назначения на счет ипотечного покрытия, открываемый Эмитенту в АО «Банк ДОМ.РФ».

После перечисления денежных средств Резерва специального назначения на счет ипотечного покрытия, открываемый Эмитенту в АО «Банк ДОМ.РФ», денежные средства, входящие в Резерв специального назначения, подлежат обязательному включению в состав ипотечного покрытия не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты начала размещения Облигаций класса «А».

**Максимальный размер Резерва специального назначения** означает величину, рассчитываемую в следующем порядке:

- (а) в рабочий день, следующий за датой окончания размещения Облигаций класса «А», и в каждую Дату выплаты, вплоть до 5 (Пятой) Даты выплаты (не включая эту дату) – 5,75% от суммы совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» на рабочий день, следующий за датой окончания их размещения;
- (б) в каждую Дату выплаты, начиная с 5 (Пятой) Даты выплаты (включая эту дату), в которую выполняются Условия амортизации Резерва специального назначения (как данный термин определен в настоящем пункте ниже) – 5,75% от суммы текущего (непогашенного в предшествующие и соответствующую Даты выплаты) остатка совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А», но не менее Необходимой суммы Резерва специального назначения (как данный термин определен в настоящем пункте ниже);
- (в) в каждую Дату выплаты, начиная с 5 (Пятой) Даты выплаты (включая эту дату), в которую не выполняется какое-либо из Условий амортизации Резерва специального назначения, Максимальный размер Резерва специального назначения на Дату выплаты, предшествующую соответствующей Дате выплаты.

**Необходимая сумма Резерва специального назначения** означает величину, рассчитываемую как 1% от суммы совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» на рабочий день, следующий за датой окончания их размещения.

**Условия амортизации Резерва специального назначения** означают любое из следующих условий:

- (а) Эмитент имеет достаточное количество денежных средств для погашения (частичного погашения) Облигаций класса «А», погашения (частичного погашения) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций класса «А») и погашения (частичного погашения) Облигаций класса «В» (после полного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б») в соответствии с пунктами (vii), (ix) и (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;
- (б) Эмитент имеет достаточное количество денежных средств для пополнения Резерва специального назначения 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, 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 Резервного 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);
- (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»; и
- (д) отсутствие наступления любого из следующих случаев замены Сервисного агента, указанных в договоре об оказании услуг по обслуживанию закладных:
  - (i) Сервисный агент задерживает предоставление отчета для расчетного агента более чем на 5 (Пять) Рабочих дней; или
  - (ii) Сервисный агент не исполняет какое-либо обязательство по договору об оказании услуг по обслуживанию закладных (за исключением случаев, оговоренных в подпункте (i) выше) и данное нарушение не устранено в течение 5 (Пяти) Рабочих дней после получения уведомления Эмитента о таком нарушении; или

- (iii) какие-либо заверения об обстоятельствах, документы, сделанные или предоставленные Сервисным агентом по договору об оказании услуг по обслуживанию закладных, окажутся недостоверными или ненадлежащим образом оформленными, и данное нарушение не устранено в течение 10 (Десяти) Рабочих дней; или
- (iv) в отношении Сервисного агента наступил случай несостоятельности (т.е. любое из следующих событий: применение любых внесудебных мер предупреждения банкротства Сервисного агента, принятие судом заявления о признании Сервисного агента банкротом, возбуждение любой процедуры банкротства Сервисного агента, принятие решения о ликвидации Сервисного агента); или
- (v) если разрешение (лицензия) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) на осуществление банковских операций или иные разрешения, которые требуются Сервисному агенту для предоставления услуг по договору об оказании услуг по обслуживанию закладных на законных основаниях, отозваны или аннулированы, или если Сервисный агент не продлил действие таких лицензий или разрешений; или
- (vi) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сервисным агентом обязательств по договору об оказании услуг по обслуживанию закладных вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, и такое обстоятельство непреодолимой силы продолжается в течение 10 (Десяти) Рабочих дней после того, как Сервисный агент направит Эмитенту письменное уведомление о наступлении такого обстоятельства непреодолимой силы.

Средства Резерва специального назначения могут быть использованы на следующие цели:

- (а) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
- (б) выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «А» и/или накопленного процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» в случае полного погашения Облигаций класса «А», в том числе досрочного погашения Облигаций класса «А» по требованию владельцев Облигаций класса «А» или по усмотрению Эмитента;
- (в) до даты окончания купонного периода, в который осуществляется погашение в полном объеме находящихся в обращении Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», оплата расходов Эмитента, предусмотренных в пунктах (i) – (iv) 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;
- (г) после полного погашения Облигаций класса «А», выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «Б» и/или накопленного 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;

- (д) после полного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «В» и/или процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В» в случае полного погашения Облигаций класса «В», в том числе досрочного погашения Облигаций класса «В» по требованию владельцев Облигаций класса «В» или по усмотрению Эмитента; и
- (е) оплата юридических консультаций либо услуг, необходимых в связи с исполнением обязательств по Облигациям класса «А», и/или Облигациям класса «Б», и/или Облигациям класса «В», а также с обеспечением деятельности 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 не позднее рабочего дня, следующего за датой окончания размещения Облигаций класса «А». 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», и/или Облигациям класса «В», 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. На дату подписания Решения о выпуске ценных бумаг в соответствии с пунктом 6 статьи 15.2 Закона о рынке ценных бумаг и пунктом 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах действующая редакция устава Эмитента предусматривает, что следующие решения могут быть приняты Эмитентом только с согласия владельцев Облигаций:

- решение о расторжении договора, заключенного с Сервисным агентом, и о передаче обслуживания закладных Резервному сервисному агенту, а также решение о расторжении договора, заключенного с Резервным сервисным агентом, и о передаче обслуживания (резервного обслуживания) закладных новому сервисному агенту (резервному сервисному агенту).

2. На дату подписания Решения о выпуске ценных бумаг у Эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации в соответствии со статьей 30 Закона о рынке ценных бумаг.

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

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.

Переход права собственности на Облигации допускается после полной оплаты ценных бумаг.

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. На внебиржевом рынке Облигации обращаются с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Нерезиденты могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В любой день между датой начала размещения Облигаций и датой погашения Облигаций величина НКД по Облигации рассчитывается по следующей формуле:

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

НКД – размер накопленного купонного дохода в расчете на одну Облигацию (в валюте Российской Федерации);

$j$  – порядковый номер купонного периода;

$Not$  – номинальная стоимость (непогашенная часть номинальной стоимости) одной Облигации в валюте Российской Федерации;

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

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

4. 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 пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг, являются исключительной неустойкой. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям допускается взыскание только процентов, предусмотренных пунктом 12 Решения о выпуске 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» и требованиям владельцев Облигаций класса «В» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «В». Требования владельцев Облигаций класса «Б» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «Б» удовлетворяются после требований владельцев Облигаций класса «А» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «А», но преимущественно по отношению к требованиям владельцев Облигаций класса «В» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «В».

5. В соответствии с абзацем 5 пункта 13 статьи 29.1 Закона о рынке ценных бумаг расходы Представителя владельцев Облигаций, связанные с обращением в арбитражный суд, включая, но не ограничиваясь, расходы на уплату государственной пошлины, вознаграждение Представителя владельцев Облигаций за оказание услуг, связанных с обращением в суд, и иные судебные расходы осуществляются за счет Эмитента, если иное не предусмотрено решением общего собрания владельцев Облигаций.



## **8. УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ**

Информация об условиях размещения Облигаций в настоящем разделе Проспекта ценных бумаг указывается в соответствии с положениями Закона 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 условий их размещения в случае размещения облигаций, не конвертируемых в акции.

### **8.1. Количество размещаемых эмиссионных ценных бумаг**

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

### **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.

### **8.3. Порядок приобретения ценных бумаг при их размещении**

#### **8.3.1. Способ размещения ценных бумаг**

Облигации выпуска размещаются по открытой подписке.

#### **8.3.2. Порядок размещения ценных бумаг**

**8.3.2.1. Порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг первым владельцам в ходе их размещения (форма и способ заключения договоров, место и дата их заключения, а если заключение договоров осуществляется посредством подачи и удовлетворения заявок - порядок и способ подачи (направления) заявок, требования к содержанию заявок и срок их рассмотрения, способ и срок направления уведомлений (сообщений) об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявок)**

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

**8.3.2.2. Наличие возможности преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг, в том числе возможности осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг, предусмотренного статьями 40 и 41 Федерального закона «Об акционерных обществах»**

Преимущественное право приобретения Облигаций отсутствует.

**8.3.2.3. Лицо, которому эмитент выдает (направляет) распоряжение (поручение), являющееся основанием для внесения приходных записей по лицевым счетам (счетам депо) первых владельцев и (или) номинальных держателей, срок и иные условия направления распоряжения (поручения)**

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

**8.3.2.4. В случае размещения акционерным обществом акций, ценных бумаг, конвертируемых в акции, и опционов эмитента путем закрытой подписки только среди всех акционеров с предоставлением указанным акционерам возможности приобретения целого числа размещаемых ценных бумаг, пропорционального количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа)**

Эмитент не является акционерным обществом.

**8.3.2.5. В случае если ценные бумаги размещаются посредством подписки путем проведения торгов**

*Сведения о лице, организующем проведение торгов*

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН:</i>	1027739387411

**8.3.2.6. В случае если эмитент и (или) уполномоченное им лицо намереваются заключать предварительные договоры, содержащие обязанность заключить в будущем основной договор, направленный на отчуждение размещаемых ценных бумаг первому владельцу, или собирать предварительные заявки на приобретение размещаемых ценных бумаг**

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

**8.3.2.7. В случае если размещение ценных бумаг осуществляется эмитентом с привлечением брокеров, оказывающих эмитенту услуги по размещению и (или) по организации размещения ценных бумаг (включая консультационные услуги, а также услуги, связанные с приобретением брокером за свой счет размещаемых ценных бумаг)**

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

**8.3.2.8. В случае если размещение ценных бумаг предполагается осуществлять за пределами Российской Федерации, в том числе посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг**

Размещение Облигаций не планируется осуществлять за пределами Российской Федерации.

Одновременно с размещением Облигаций не планируется предлагать к приобретению, в том числе за пределами Российской Федерации посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, ранее размещенные (находящиеся в обращении) ценные бумаги Эмитента того же вида, категории (типа).

**8.3.2.9. В случае если эмитент в соответствии с Федеральным законом от 29 апреля 2008 года № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства**

Эмитент не является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства.

**8.3.2.10. В случае если приобретение акций кредитной организации - эмитента или некредитной финансовой организации - эмитента требует предварительного (последующего) согласия Банка России**

Эмитент не является акционерным обществом.

**8.3.2.11. В случае размещения ценных бумаг среди инвесторов, являющихся участниками инвестиционной платформы**

Размещение Облигаций не осуществляется среди инвесторов, являющихся участниками инвестиционной платформы.

**8.3.3. 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.

Преимущественное право приобретения Облигаций не предусмотрено.

**8.3.4. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг**

Преимущественное право приобретения Облигаций не предусмотрено.

### **8.3.5. Условия, порядок и срок оплаты ценных бумаг**

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

### **8.4. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг**

Эмитент раскрывает информацию о выпуске Облигаций в порядке, предусмотренном Законом о рынке ценных бумаг.

Информация о выпуске Облигаций не раскрывается путем опубликования в периодическом печатном издании (изданиях).

Для раскрытия информации Эмитент использует страницу в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38731>.

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг (31 января 2023 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.

### **8.5. 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.

В соответствии с Законом о рынке ценных бумаг депозитарием, осуществляющим централизованный учет прав на Облигации, представляется уведомление об итогах выпуска эмиссионных ценных бумаг в Банк России.

### **8.6. Иные сведения**

На основании подпунктов «б» и «г» пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 марта 2022 года № 81 *«О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации»* сделки по приобретению размещаемых ценных бумаг могут потребовать получения разрешения Центрального банка Российской Федерации по согласованию с Министерством финансов на их осуществление (исполнение).

## **9. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ ОБ УСЛОВИЯХ ТАКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

### **9.1. Сведения о лице, предоставляющем обеспечение исполнения обязательств по облигациям**

Лицом, предоставляющим обеспечение по Облигациям в форме залога ипотечного покрытия, является Эмитент.

*Сведения об Эмитенте*

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	ООО «ИА Титан-5»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, город Москва
<i>ОГРН:</i>	1207700385276

У Эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации о его финансово-хозяйственной деятельности, в том числе в форме отчета эмитента и сообщений о существенных фактах.

### **9.2. Общие условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям**

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.

**Способ предоставляемого обеспечения:** залог.

### **9.3. Условия поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям**

Обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в форме поручительства не предусмотрено.

### **9.4. Условия независимой гарантии, которой обеспечивается исполнение обязательств по облигациям**

Обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в форме независимой гарантии не предусмотрено.

#### **9.5. Условия государственной или муниципальной гарантии, которой обеспечивается исполнение обязательств по облигациям**

Обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в форме государственной или муниципальной гарантии не предусмотрено.

#### **9.6. Условия залога, которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям**

Не применимо. Облигации обеспечены залогом ипотечного покрытия. Условия залога ипотечного покрытия указаны в пункте 9.7 Проспекта ценных бумаг.

#### **9.7. Условия обеспечения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием**

**Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:** В соответствии с пунктом 6.1 устава, Эмитент создан для эмиссии не более 30 (Тридцати) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Изменение общего количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан Эмитент, не допускается.

**Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием с указанием по каждому такому выпуску регистрационного номера и даты регистрации:** У Эмитента отсутствуют зарегистрированные ранее выпуски облигаций с ипотечным покрытием.

##### **9.7.1. Сведения о предоставляемом обеспечении**

9.7.1.1. Вид предоставляемого обеспечения: залог.

9.7.1.2. Залогодателем является Эмитент.

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг (31 января 2023 года) отдельные закладные, приобретенные Эмитентом в соответствии с договорами купли-продажи закладных и составляющие ипотечное покрытие, перешли в собственность Эмитента.

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг (31 января 2023 года) отдельные закладные, приобретаемые Эмитентом в соответствии с договором купли-продажи закладных и составляющие ипотечное покрытие, не перешли в собственность Эмитента. Такие закладные переходят в собственность Эмитента не позднее даты начала размещения Облигаций.

9.7.1.3. Предмет залога: ипотечное покрытие.

9.7.1.4. Размер ипотечного покрытия, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А», Облигациям класса «Б» и Облигациям класса «В»: 7 614 034 081 (Семь миллиардов шестьсот сорок четыре миллиона тридцать четыре тысячи восемьдесят один) рубль 8 (Восемь) копеек. Размер ипотечного покрытия рассчитан на дату утверждения Проспекта ценных бумаг – 31 января 2023 года.

Залоговая стоимость имущества, составляющего ипотечное покрытие, признается равной указанному выше размеру ипотечного покрытия.

9.7.1.5. 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.

9.7.1.6. Обеспечение исполнения обязательств по Облигациям класса «А» признается надлежащим в случае, если размер ипотечного покрытия в течение всего срока их обращения составляет не менее суммы совокупной непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А».

9.7.1.7. Денежные средства, полученные в счет исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие Облигаций, в соответствии с частью 4 статьи 13 Закона об ипотечных ценных бумагах подлежат включению в состав ипотечного покрытия Облигаций в объеме, необходимом для соблюдения требований к размеру ипотечного покрытия, установленных Законом об ипотечных ценных бумагах и принятыми в соответствии с ним нормативными актами Банка России.

9.7.1.8. Заложенное имущество, составляющее ипотечное покрытие, остается у Эмитента.

9.7.1.9. 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», владельцами Облигаций класса «В» и другими кредиторами залогодателя – Эмитента за изъятиями, установленными федеральным законом.

9.7.1.10. Страхование имущества, составляющего ипотечное покрытие, и страхование риска убытков из-за неисполнения обязательств по обеспеченным ипотекой и приобретаемым Эмитентом требованиям, не проводились.

9.7.1.11. Порядок обращения взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие:

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям класса «А», и/или Облигациям класса «Б», и/или Облигациям класса «В» обращение взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, осуществляется по решению суда в порядке, предусмотренном статьей 15 Закона об ипотечных ценных бумагах. При этом:

- 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», владельцев Облигаций класса «Б» и владельцев Облигаций класса «В» 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» и владельцев Облигаций класса «В». 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»), но преимущественно перед удовлетворением аналогичных требований владельцев Облигаций класса «В». Требования владельцев Облигаций класса «В» об обращении взыскания на ипотечное покрытие подлежат удовлетворению после погашения всех Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», находящихся в обращении (полного исполнения обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»);
- 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» и Облигациям класса «В»:
  - осуществление пропорциональных выплат накопленного процентного (купонного) дохода 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, преимущественно перед удовлетворением требований по Облигациям класса «В»:

- осуществление пропорциональных выплат накопленного процентного (купонного) дохода владельцам Облигаций класса «Б»;
- осуществление пропорциональных выплат владельцам Облигаций класса «Б» в счет погашения непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «Б»;

Если сумма, полученная от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, и оставшаяся после погашения всех Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», находящихся в обращении, окажется меньше суммы, которую имеют право требовать владельцы Облигаций класса «В», то исполнение обязательства Эмитента в отношении владельцев Облигаций класса «В» осуществляется в следующем порядке:

- осуществление пропорциональных выплат процентного (купонного) дохода владельцам Облигаций класса «В»;
- осуществление пропорциональных выплат владельцам Облигаций класса «В» в счет погашения непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «В».

- 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», а в части, превышающей размер требований владельцев Облигаций класса «А» и владельцев Облигаций класса «Б», также в общую долевую собственность владельцев Облигаций класса «В». 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.

#### 9.7.1.12. 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 7.10 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:

- (а) в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (с изменениями и дополнениями);
- (б) 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);
- (в) в соответствии с Федеральным законом от 7 октября 2022 года № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- (г) в соответствии с иными положениями законодательства Российской Федерации, предусматривающими право заемщика потребовать изменения условий кредитного договора и Закладной.

## 9.7.2. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия

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

Размер ипотечного покрытия, в рублях / иностранной валюте	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, в рублях / иностранной валюте	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием
1	2	3
7 614 034 081,08 рублей	3 325 000 000 рублей	228,99 %

### 9.7.2.2. Сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

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

№ п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
1	2	3
1	<i>Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего,</i>  <i>в том числе:</i>	100
1.1	требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества	0
1.1.1	из них удостоверенные закладными	0
1.2	требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений	100
1.2.1	из них удостоверенные закладными	100
1.3	требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями	0
1.3.1	из них удостоверенные закладными	0

1.4	требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства	0
1.4.1	из них удостоверенные закладными	0
2	<i>Ипотечные сертификаты участия</i>	0
3	<i>Денежные средства, всего,  в том числе:</i>	0
3.1	денежные средства в валюте Российской Федерации	0
3.2	денежные средства в иностранной валюте	0
4	<i>Государственные ценные бумаги, всего,  в том числе:</i>	0
4.1	государственные ценные бумаги Российской Федерации	0
4.2	государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	0
5	<i>Недвижимое имущество</i>	0

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

<b>№ п/п</b>	<b>Вид обеспеченных требований</b>	<b>Количество обеспеченных требований данного вида, ед.</b>	<b>Доля обеспеченных требований данного вида в совокупном размере указанных требований, составляющих ипотечное покрытие, %</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего	1 677	100

2	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено,  в том числе удостоверенные закладными	0 0	0 0
3	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений,  в том числе удостоверенные закладными	1 677 1 677	100 100
4	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,  в том числе удостоверенные закладными	0 0	0 0
5	Требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства,  в том числе удостоверенные закладными	0 0	0 0
6	Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	1 677	100
7	Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	1 677	100
8	Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными	0	0

9.7.2.2.3. Показатели, характеризующие размер и состав ипотечного покрытия:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Суммарный размер остатков сумм основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, в рублях/иностранной валюте	3 326 242 047,22 рублей
2	Отношение суммарной величины остатка основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, к суммарной рыночной стоимости имущества (недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и (или) прав требования участника долевого строительства,	38,55

	являющихся предметом залога), определенной независимым оценщиком, %	
3	<p>Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства:</p> <p>по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых;</p> <p>по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых</p>	<p>14,46</p> <p>не применимо</p>
4	Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, дней	1 213
5	Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, дней	4 914

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

№ п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего,  в том числе:	100
2	требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	100
3	требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	0

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

<b>№ п/п</b>	<b>Вид правового основания возникновения у эмитента прав на требования, составляющие ипотечное покрытие</b>	<b>Доля в совокупном размере требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на требования, права на которые возникли по виду правового основания, %</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Выдача (предоставление) кредитов или займов	0
2	Внесение в оплату акций (уставного капитала)	0
3	Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	100
4	Приобретение в результате универсального правопреемства	0

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

<b>Наименование субъекта Российской Федерации</b>	<b>Количество обеспеченных ипотекой требований, ед.</b>	<b>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Владимирская область	1	0,04
Волгоградская область	26	0,61
Иркутская область	1	0,07
Калининградская область	5	0,1
Кемеровская область	2	0,11

Красноярский край	115	5,48
Краснодарский край	118	5,23
Ленинградская область	34	2,06
Липецкая область	9	0,27
Москва	307	26,35
Московская область	343	24,40
Нижегородская область	64	2,52
Новосибирская область	143	7,12
Омская область	148	4,95
Пермский край	26	0,71
Республика Татарстан	53	2,87
Республика Адыгея	7	0,21
Ростовская область	5	0,15
Самарская область	15	0,47
Санкт-Петербург	149	11,66
Саратовская область	30	0,77
Свердловская область	74	3,69
Тульская область	1	0,09
Тюменская область	1	0,07
Всего	1 677	100



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

№ п/п	Срок просрочки платежа	Количество обеспеченных требований, ед.	Доля в совокупном размере обеспеченных требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	До 30 дней	31	1,93
2	31 - 60 дней	0	0
3	61 - 90 дней	0	0
4	91 - 180 дней	0	0
5	Свыше 180 дней	0	0
6	В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки (залога)	0	0

**9.7.2.3. Иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия, указываемые эмитентом по своему усмотрению**

Не предусмотрены.

**9.7.3. 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 класса «А» 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 недействительным или прекращении по иным основаниям обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- 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 осуществления в отношении обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие, Реструктуризации в силу закона;
- в отношении предмета ипотеки, указанного в Закладной, получено письменное заявление от заемщика/залогодателя о его продаже с целью последующего полного погашения задолженности по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, или о замене предмета ипотеки на иной предмет ипотеки, или об изменении режима собственности на предмет ипотеки в случае развода супругов;
- на предмет ипотеки, указанный в Закладной, наложен арест или обращено взыскание;

- 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. Предшествующий кредитор является законным владельцем Закладных, совершил все необходимые проверки в отношении Закладных и прав на Закладные и по результатам проверки Закладных Предшествующий кредитор гарантирует, что Закладные соответствуют требованиям Закона об ипотеке, Закону об ипотечных ценных бумагах и иному применимому законодательству, не находятся в залоге или под арестом, свободны от каких-либо иных обременений, прав третьих лиц или иных юридических ограничений в пользу какого-либо лица, и у Предшествующего кредитора не существует договоренности об установлении таких залогов, обременений, прав третьих лиц или иных юридических ограничений.
2. Предшествующий кредитор осуществил проверку Закладных, полностью оплатил Закладные согласно соответствующим договорам купли-продажи с каждым третьим лицом (в случае приобретения Закладных у третьего лица), и каждое такое третье лицо надлежащим образом уведомило соответствующих заемщиков о передаче прав на такие Закладные Предшествующему кредитору (если применимо).
3. Каждая Закладная имеет должным образом проставленную отметку о Предшествующем кредиторе как ее законном владельце в соответствии с Законом об ипотеке.
4. Каждая Закладная полностью заполнена и включает все необходимые добавочные листы и приложения.
5. По состоянию на дату перехода прав на Закладную в соответствии с договорами купли-продажи Закладных, каждая Закладная, перешедшая в собственность Эмитента на дату утверждения Проспекта ценных бумаг (31 января 2023 года), отвечает следующему требованию – отношение остатка ссудной задолженности по Закладным к оценочной стоимости объекта недвижимости (далее – **LTV закладной**) не превышает 80%, при этом соблюдаются следующие параметры:
  - 1) по объекту недвижимости:
    - i. наличие обязательного страхования недвижимости;

- ii. оценка недвижимости оценщиком-членом саморегулируемой организации.
- 2) по ипотечному кредиту / кредитной истории заемщика:
  - i. осуществление не менее двух выплат по кредиту, право на получение исполнения по которому удостоверено Закладной (далее – **Кредит**);
  - ii. отсутствие текущей просроченной задолженности по Кредиту и отсутствие реструктуризаций по Кредиту, за исключением Реструктуризации в силу закона;
  - iii. в отношении заемщика по Кредиту должны отсутствовать сведения о признании его банкротом.
- 6. Предшествующему кредитору неизвестно о каких-либо несоответствиях между условиями Закладных и условиями удостоверенных ими кредитных договоров и договоров об ипотеке недвижимости, указанной в Закладных, и, если применимо, ему не было известно о таких несоответствиях на дату приобретения Закладных у соответствующих третьих лиц, у которых Предшествующим кредитором был приобретен ипотечный кредит, удостоверенный Закладной.
- 7. Условия кредитных договоров, права по которым удостоверены Закладными, договоров об ипотеке недвижимости, указанной в Закладных, и законодательство Российской Федерации не требуют получения согласия заемщиков (предварительного или последующего) на передачу Закладных в собственность Эмитента.
- 8. Предшествующий кредитор во всех существенных отношениях выполнил свои обязательства по Закладным или в связи с Закладными, срок выполнения которых наступил, и ни один из заемщиков или третьих лиц не заявлял о намерении предъявить и не предъявлял исков к Предшествующему кредитору в связи с неисполнением им своих обязательств или исков, оспаривающих действительность и надлежащее составление какой-либо из Закладных.
- 9. На дату заключения договоров купли-продажи Закладных ни одна из Закладных не прекратила свое действие, не была отозвана или аннулирована Предшествующим кредитором, заемщиком или третьим лицом.
- 10. Предшествующий кредитор не получал письменного уведомления о полном исполнении обязательств по какой-либо Закладной.
- 11. Предшествующий кредитор не получал письменного уведомления об утрате или повреждении какого-либо предмета ипотеки, указанного в Закладной.

12. На дату заключения договоров купли-продажи Закладных не имеется просрочек по уплате страховой премии по договорам страхования риска утраты или повреждения недвижимого имущества (предмета ипотеки, указанного в Закладной), относящимся к Закладным.
13. Предшествующий кредитор не получал уведомления страховщика о расторжении любого из договоров страхования, относящихся к Закладным.
14. Предшествующий кредитор не получал письменного уведомления о рассмотрении, существовании или угрозе возникновения какого-либо судебного дела, спора или претензии, которые затрагивают или могут затронуть какого-либо заемщика или какую-либо Закладную (в том числе о каком-либо требовании о признании недействительной и/или применении последствий недействительности к передаче прав по Закладной), или оказывают или могут оказать неблагоприятное воздействие на способность заемщика выполнять свои обязательства в отношении Закладных, или дают заемщику основание отказаться от исполнения таких обязательств.
15. Ни одна Закладная не является недействительной, и нет оснований для признания ее недействительной по требованию соответствующего заемщика вследствие ее составления под влиянием обмана, насилия, угрозы, введения в заблуждение или по любой другой причине.
16. Ни одна Закладная не выбывала из владения предыдущих законных владельцев в результате кражи или иным образом против воли таких лиц.
17. Между заемщиком и любым из владельцев Закладных не заключалось договоров об изменении условий таких Закладных, за исключением изменений, отраженных в самих Закладных и/или приложениях к ним.
18. В момент совершения сделки по приобретению каждой из Закладных Предшествующим кредитором у третьего лица отсутствовали нарушения требований Закона об ипотеке, Закона об ипотечных ценных бумагах (требования к закладным для включения в ипотечное покрытие) или иного применимого законодательства при составлении и выдаче такой Закладной, а также при передаче прав на такую Закладную каждому из последующих владельцев.
19. Предшествующим кредитором проводится проверка документов и информации в отношении Закладной при их предоставлении Предшествующему кредитору в соответствии с внутренними документами Предшествующего кредитора, действующими по состоянию на дату предоставления документов/информации в отношении Закладной, и по результатам проверки Предшествующим кредитором не 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.

20. Закладная удостоверяет денежное обязательство заемщика по ипотечному кредиту, выданному и подлежащему погашению в рублях.
21. Закладная удостоверяет право залога на недвижимость, указанную в Закладной, и такое право залога не является последующей ипотекой. На дату перехода прав на Закладную недвижимость, указанная в Закладной, не находится в залоге по иным обязательствам, кроме обязательств по ипотечному кредиту.
22. 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.
23. Закладная не содержит ограничений в части передачи Предшествующим кредитором прав на Закладную.

#### *Предмет ипотеки*

24. Недвижимость, указанная в Закладной, находится на территории Российской Федерации и свободна от любых обременений, за исключением ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательств заемщика по кредитному договору, права по которому удостоверены Закладной.
25. Недвижимость, указанная в Закладной, является жилым помещением (квартирой).
26. Насколько известно Предшествующему кредитору: недвижимость, указанная в Закладной, используется по целевому назначению (для проживания) заемщиком и/или членами его семьи; недвижимость, указанная в Закладной, находится в личном пользовании заемщика и/или членов его семьи/близких родственников; недвижимость, указанная в Закладной, не сдается заемщиком в наем (аренду) третьим лицам.
27. Недвижимость, указанная в Закладной, не является недвижимым имуществом, строительство которого не завершено.
28. Право собственности залогодателя на недвижимость, указанную в Закладной, и ипотека недвижимости, указанной в Закладной, надлежащим образом зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.
29. Недвижимость, указанная в Закладной, надлежащим образом застрахована от риска утраты (гибели) или повреждения на весь срок действия кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, или на срок один год с последующим продлением на каждый последующий год на сумму не менее остатка суммы основного долга по соответствующему ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, на каждую

конкретную дату в течение срока действия соответствующего кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.

30. 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 купли-продажи недвижимости, указанной в Закладной, 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 купли-продажи недвижимости, указанной в Закладной, договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, договора страхования, относящегося к Закладной, и/или Закладной недействительными.
31. Предшествующим кредитором по результатам проверки, проводимой в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действующими на дату проведения проверки, не выявлено исков с требованием об аресте или об обращении взыскания на предмет ипотеки, указанный в Закладной, или на права залогодателя/заемщика в отношении предмета ипотеки, указанного в Закладной. По имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям на дату перехода прав на Закладную отсутствуют иски с требованием об аресте или обращении взыскания на предмет ипотеки, указанный в Закладной, или на права залогодателя/заемщика в отношении предмета ипотеки, указанного в Закладной.

*Кредитные договоры и договоры об ипотеке*

32. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, и договор об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной (если применимо) соответствуют стандартной документации Предшествующего кредитора или третьего лица, у которого Предшествующим кредитором был приобретен ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, утвержденной и применяемой в соответствии с внутренними документами Предшествующего кредитора или третьего лица, у которого Предшествующим кредитором был приобретен ипотечный кредит, удостоверенный Закладной (соответственно) по состоянию на дату подписания такого кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, и договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной.
33. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, и договор об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, составлены в письменной форме, регулируются законодательством Российской Федерации и соответствуют предъявляемым им требованиям.

- 34. 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.
- 35. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит положений, разрешающих капитализацию основного долга и/или процентов (обратной амортизации).
- 36. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, и договор об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, не предусматривают возможность замены или отчуждения залогодателем недвижимости, указанной в Закладной, без письменного согласия залогодержателя.
- 37. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит положений, обязывающих кредитора выдавать заемщику новые кредиты.

#### *Ипотечные кредиты*

- 38. Размер ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, на дату его выдачи заемщику не превышал 31 000 000 (Тридцати одного миллиона) рублей.
- 39. Остаток суммы основного долга по каждому ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, на дату начала размещения Облигаций класса «А» составляет не менее 10 000 (Десяти тысяч) рублей.
- 40. По состоянию на дату начала размещения Облигаций класса «А» процентная ставка по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, составляет не менее 7 (Семи) процентов годовых.
- 41. Погашение ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, осуществляется путем осуществления равных ежемесячных аннуитетных платежей по фиксированной процентной ставке.
- 42. По состоянию на дату начала размещения Облигаций класса «А» срок ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, установленный в кредитном договоре, права по которому удостоверены Закладной, составляет не менее 28 (Двадцати восьми) месяцев и не более 360 (Трехсот шестидесяти) месяцев.
- 43. Ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, на дату перехода прав на Закладную не является кредитом, удостоверенным Дефолтной закладной.
- 44. Платежи заемщика по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС).



45. По состоянию на дату начала размещения Облигаций класса «А» дата погашения самого позднего ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, наступает не позднее 24 апреля 2047 года.

#### *Заемщики*

46. Заемщик полностью соответствовал критериям андеррайтинга, изложенным во внутренней кредитной политике Предшествующего кредитора, или третьих лиц, у которых Предшествующим кредитором был приобретен ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, а также соответствовал операционным и андеррайтинговым процедурам Предшествующего кредитора или третьих лиц, у которых Предшествующим кредитором был приобретен ипотечный кредит, удостоверенный Закладной (соответственно), действовавшим на момент подписания кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, заемщиком.
47. Насколько известно Предшествующему кредитору, заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, является полностью дееспособным физическим лицом.
48. По имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не умер и не был признан умершим или безвестно отсутствующим.
49. Заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, на дату перехода прав на Закладную не являлся неплатежеспособным или банкротом и/или не был признан неплатежеспособным или банкротом в течении предшествующих пяти лет и/или в отношении заемщика по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не было начато производство по делу о банкротстве (подано в суд и/или признано судом обоснованным заявление о признании заемщика по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, банкротом, поданное любым лицом, имеющим право подачи такого заявления в соответствии с законодательством Российской Федерации).
50. 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.
51. Предшествующим кредитором в соответствии с внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки,

была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия у заемщика иных кредитных обязательств, очередность исполнения которых в соответствии с законодательством Российской Федерации выше, чем очередность исполнения его обязательств в соответствии с кредитным договором, права по которому удостоверены Закладной. У Предшествующего кредитора на дату перехода прав на Закладную отсутствует информация о наличии у заемщика иных кредитных обязательств, очередность исполнения которых в соответствии с законодательством Российской Федерации выше, чем очередность исполнения его обязательств в соответствии с кредитным договором, права по которому удостоверены Закладной.

52. По имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям заемщик является гражданином Российской Федерации.

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, следующая за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций класса «А» станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату окончания размещения Облигаций класса «А»,

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 пункте 7.3.2.3 Решения о выпуске ценных бумаг и в настоящем пункте Проспекта ценных бумаг выше.
- (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.

#### **9.7.4. 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» (ранее и 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>ОГРН:</i>	1037708002144

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 документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой требования и права на иное имущество, учитываемые в реестре ипотечного покрытия, в том числе закладные.

Специализированный депозитарий должен действовать исключительно в интересах владельцев Облигаций, реестр ипотечного покрытия которых он ведет.

Поскольку на дату утверждения Проспекта ценных бумаг (31 января 2023 года) отдельные 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, Старшим кредитором и Акционерным обществом «Банк Жилищного Финансирования» (выше и далее – **Предшествующий кредитор**) № 35-2/ИР от 26 августа 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 форме сообщения о существенном факте «Об иных событиях (действиях), оказывающих, по мнению эмитента, существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг» в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента наступления соответствующего события.

#### **9.7.5. 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>ОГРН Специализированного депозитария:</i>	1037708002144
<i>Полное фирменное наименование страховой организации:</i>	Акционерное общество «Группа страховых компаний «Югория»
<i>Сокращенное фирменное наименование страховой организации:</i>	АО «ГСК «Югория»
<i>Место нахождения страховой организации:</i>	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийск
<i>ОГРН страховой организации:</i>	1048600005728
<i>Реквизиты и номер договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием:</i>	Договор комплексного страхования профессионального участника рынка ценных бумаг №115/116/139/93-000004-106/22
<i>Дата заключения договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием:</i>	12 июля 2022 года
<i>Дата вступления указанного договора в силу или порядок ее определения:</i>	15 июля 2022 года
<i>Срок действия указанного договора:</i>	с 15 июля 2022 года по 14 июля 2023 года
<i>Предполагаемое событие (события), на случай наступления которого осуществляется страхование риска ответственности перед владельцами</i>	1. Непреднамеренные (случайные) и/или ошибочные действия или бездействия работников страхователя (включая неисполнение или ненадлежащее исполнение

*облигаций с ипотечным покрытием* работниками страхователя своих должностных (служебных) обязанностей (небрежность, упущения).

2. Умышленные противоправные (в том числе мошеннические) действия (бездействия) работников страхователя (застрахованного лица), в том числе несанкционированный доступ к компьютерным сетям страхователя (застрахованного лица) с целью уничтожения, изменения и/или искажения электронных данных, как в одиночку, так и в сговоре с третьими (внешними по отношению к страхователю (застрахованному лицу)) лицами, в том числе с целью получения для себя незаконной финансовой (материальной) выгоды, включая совершение ими действий с использованием поддельных ценных бумаг и/или документов.

3. Технические ошибки и/или сбои (отказы, нарушения работы) компьютерной и вычислительной техники, программного обеспечения, коммуникационных средств связи и иного оборудования, используемого страхователем (застрахованным лицом) при осуществлении застрахованной деятельности.

4. Умышленные действия (бездействия) работников страхователя (застрахованного лица), повлекшие частичную или полную утраты (гибели, повреждения) архива страхователя (застрахованного лица), в том числе документов на бумажном носителе, являющихся основанием для внесения записей в реестр и проведения операций по счетам депо.

5. Умышленные действия (бездействия) работников страхователя (застрахованного лица), повлекшие утрату (уничтожение, порчу) документарных ценных бумаг или документов, принятых на хранение, в том числе в результате пожара, залива жидкостью.

6. Непреднамеренные действия (ошибки, упущения, небрежности) страхователя (застрахованного лица) при ведении депозитарного учета, повлекших необоснованное списание (зачисление) определенного количества ценных бумаг на счет-депо клиента страхователя.

7. Непреднамеренные действия (ошибки, упущения, небрежности) страхователя (застрахованного лица) при ведении реестра владельцев инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, влекущих необоснованное

списание (зачисление) определенного количества ценных бумаг на лицевой счет зарегистрированного в реестре лица.

8. Частичная или полная утрата (гибель), повреждение документов/ценных бумаг и /или нарушение сроков их доставки, повлекшие убытки клиента, при транспортировке этих документов в хранилище сотрудниками страхователя (застрахованного лица) или курьерской (инкассаторской) компанией на специально оборудованных (бронированных) средствах автотранспорта по поручению страхователя (застрахованного лица).

9. Нарушение режима хранения первичных документов и способов архивирования информации.

10. Сбои (отказы, нарушения работы) вычислительной техники, программного обеспечения, коммуникационного и иного оборудования, используемого страхователем (застрахованным лицом) при осуществлении застрахованной деятельности.

11. Умышленные противоправные действия третьих лиц.

12. Ненадлежащее функционирование (сбой, отказ, нарушение в работе) средств криптографической защиты информации (СКЗИ) и иного аппаратно-программного обеспечения, используемого при осуществлении электронного документооборота.

13. Противоправные действия, совершенные сотрудником страхователя.

14. Гибель, утрата (уничтожение, порча, хищение) или повреждение ценных бумаг в документарной форме, в том числе закладных, 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.

15. Компьютерные манипуляции.

16. Убытки в результате добросовестно осуществляемых и обычных в рамках ведения дел операций (работы) с



документарными ценными бумагами, находящимися в физическом владении страхователя и:

- которые содержали поддельную подпись; или
- в которые были внесены умышленные противоправные изменения; или
- которые оказались фальшивыми (фальшивой ценной бумагой считается копия ценной бумаги, воспроизведенная с подлинника с целью обмана и настолько с ним схожая, что, не сумев отличить имитацию от подлинника, страхователь понес ущерб); или
- которые были потеряны или похищены у третьих лиц и незаконно представлены страхователю, в результате хищения или попытки хищения имущества, указанного в договоре страхования, находящегося в помещениях страхователя, в том числе и тогда, когда виновные лица не установлены в процессе расследования происшествия компетентными органами, грабежа, разбойного нападения, совершения актов вандализма, умышленной порчи (вредительства), или попытки совершить перечисленное, за исключением случаев, явившихся следствием огня (воздействия высоких температур, в т.ч. пожара), вне зависимости от причин и событий, приведших к его возникновению, а также следствием устранения/попыток устранения такого огня и его последствий.

17. Вследствие любого непредвиденного и внезапного воздействия на застрахованное имущество, указанное в договоре страхования, извне, за исключением случаев, предусмотренных в правилах страхования.

18. Расходы, понесенные страхователем (застрахованным лицом) с целью уменьшения убытка, возмещаемого по договору страхования, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний страховщика.

19. Необходимые и целесообразные дополнительные расходы страхователя (застрахованного лица), обусловленные страховым случаем по предварительному выяснению обстоятельств страхового случая, размера причиненных убытков и степени виновности страхователя (застрахованного лица), а также расходов по ведению в

судах дел по предполагаемым страховым случаям, при условии письменного согласования со страховщиком.

*Размер страховой выплаты, которую страховая организация обязана произвести при наступлении страхового случая:* 650 000 000 (Шестьсот пятьдесят 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

**9.7.6. Сведения о лице, уполномоченном получать исполнение от должников, требования к которым, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, 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 «Банк Жилищного Финансирования» (именуемый **Сервисный агент**).

*Сведения о Сервисном агенте*

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Акционерное общество «Банк Жилищного Финансирования»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АО «Банк БЖФ»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН:</i>	1027739098639
<i>ИНН:</i>	7709056550

*Основные обязанности (функции) Сервисного агента*

Сервисный агент действует на основании договора об оказании услуг по обслуживанию закладных с Эмитентом. Сервисный агент несет следующие основные обязанности (осуществляет следующие основные функции):

- (а) сбор платежей заемщиков в счет погашения задолженности по закладным, принадлежащим Эмитенту;
- (б) взаимодействие от имени Эмитента с заемщиками по вопросам, связанным с исполнением обязательств по закладным и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов, удостоверенных закладными;

- (в) предоставление Эмитенту, Аналитическому Кредитному Рейтинговому Агентству (Акционерное общество), Расчетному агенту, АКЦИОНЕРНОМУ КОММЕРЧЕСКОМУ БАНКУ «МЕТАЛЛУРГИЧЕСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) (далее – **Резервный сервисный агент**) и Специализированному депозитарию регулярных отчетов;
- (г) взыскание просроченной задолженности по закладным, 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 «Об иных событиях (действиях), оказывающих, по мнению эмитента, существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг».

Раскрытие информации осуществляется путем опубликования сообщения о существенном факте в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня 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.

#### **9.7.7. Расходы эмитента, осуществляемые 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;
- выплата сумм, необходимых в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации (в том числе выплат, подлежащих уплате в связи с обоснованным требованием органов государственной власти, вступившим в законную силу решением суда) в размере не более 10 000 000 (Десяти миллионов) рублей в год;
- вознаграждение управляющей организации Эмитента и возмещение расходов управляющей организации Эмитента в размере не более 4 000 000 (Четырех миллионов) рублей в год;
- фиксированное вознаграждение управляющей организации Эмитента за услуги по ликвидации Эмитента в размере не более 224 144 (Двухсот двадцати четырех тысяч ста сорока четырех) рублей;

- дополнительное вознаграждение управляющей организации Эмитента из расчета не более 14 500 (Четырнадцать тысяч пятисот) рублей в час;
- вознаграждение бухгалтерской организации Эмитента и возмещение расходов бухгалтерской организации Эмитента в размере не более 4 500 000 (Четырех миллионов пятисот тысяч) рублей в год;
- фиксированное вознаграждение бухгалтерской организации Эмитента за услуги по ликвидации Эмитента в размере не более 1 046 000 (Одного миллиона сорока шести тысяч) рублей;
- дополнительное вознаграждение бухгалтерской организации Эмитента из расчета не более 14 400 (Четырнадцать тысяч четырехсот) рублей в час;
- ежегодное вознаграждение аудитора Эмитента в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей;
- ежемесячное вознаграждение Специализированного депозитария в размере не более 0,04 (Ноля целых четырех сотых) процента годовых от суммы остатка ссудной задолженности по требованиям, обеспеченным ипотекой, денежных средств, стоимости ценных бумаг и недвижимого имущества, входящих в состав ипотечного покрытия, но не менее 210 000 (Двухсот десяти тысяч) рублей в квартал;
- ежеквартальное возмещение расходов Специализированного депозитария в размере не более 450 000 (Четырехсот пятидесяти тысяч) рублей;
- выплаты депозитарию, осуществляющему учет прав на закладные, в размере не более 480 000 (Четырехсот восьмидесяти тысяч) рублей в год;
- ежеквартальное вознаграждение Сервисного агента из расчета не более 1 (Одного) 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 200 000 (Двухсот тысяч) рублей;
- единовременное вознаграждение Расчетного агента в размере не более 700 000 (Семисот тысяч) рублей;
- ежеквартальное вознаграждение Расчетного агента в размере не более 1 500 000 (Одного миллиона пятисот тысяч) рублей в год;
- единовременное вознаграждение брокера, оказывающего Эмитенту услуги по размещению и по организации размещения Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» (далее – Андеррайтер), в размере не более 7 500 000 (Семи миллионов пятисот тысяч) рублей;

- единовременное вознаграждение Бирже за услуги по осуществлению регистрационных действий в отношении выпусков Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» в размере не более 1 500 000 (Одного миллиона пятисот тысяч) рублей;
- единовременное вознаграждение Бирже за услуги по допуску Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» к торгам в размере не более 1 500 000 (Одного миллиона пятисот тысяч) рублей;
- единовременное вознаграждение Бирже за включение Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» в список в размере не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей;
- ежегодное вознаграждение Бирже за поддержание Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» в списке ценных бумаг, допущенных к торгам, в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей;
- ежегодное вознаграждение рейтингового агентства за поддержание кредитного рейтинга Облигаций класса «А» в размере не более 1 200 000 (Одного миллиона двухсот тысяч) рублей;
- ежеквартальное вознаграждение Резервного сервисного агента до даты его назначения в качестве основного сервисного агента, из расчета не более 0,025 (Ноля целых двадцати пяти тысячных) 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 (Одного) 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 200 000 (Двухсот тысяч) рублей ежеквартально;
- выплата покупной цены (начисленных, но не выплаченных процентов на дату перехода прав на закладную) за закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, в размере не более 21 000 000 (Двадцати одного миллиона) рублей;
- вознаграждение НКО АО НРД за оказание услуг по учету Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» путем открытия и ведения эмиссионного счета, а также услуг по централизованному учету прав на Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» в размере не более 4 500 000 (Четырех миллионов пятисот тысяч) рублей в год;
- вознаграждение НКО АО НРД за оказание иных, в том числе информационных, услуг в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;

- ежегодные расходы на раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по рынку ценных бумаг в размере не более 500 000 (Пятисот 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 400 000 (Четырехсот тысяч) рублей в год;
- возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «А» в размере не более 100 000 (Ста 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 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
- ежеквартальное вознаграждение представителю владельцев Облигаций класса «Б» в размере не более 400 000 (Четырехсот тысяч) рублей в год;
- возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «Б» в размере не более 100 000 (Ста 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 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
- ежеквартальное вознаграждение представителю владельцев Облигаций класса «В» в размере не более 400 000 (Четырехсот тысяч) рублей в год;
- возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «В» в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей в год;
- вознаграждение и возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «В» в случае досрочного погашения Облигаций класса «В» по требованию их владельцев в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
- вознаграждение бюро кредитных историй в соответствии с договором об оказании информационных услуг в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей в год;
- вознаграждение маркет-мейкера в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера (в случае его назначения) в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей в год;
- оплата страховой премии страховым компаниям за страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, от риска утраты или повреждения, либо возмещение расходов на оплату указанной страховой премии Сервисному агенту в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;

- 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», Облигациям класса «Б» и Облигациям класса «В», 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.

#### **9.8. Дополнительные сведения о размещаемых облигациях с залоговым обеспечением денежными требованиями**

Размещаемые облигации не являются облигациями с залоговым обеспечением денежными требованиями.

#### **9.9. Очередность исполнения обязательств с одним и тем же обеспечением**

##### **9.9.1. Очередность исполнения обязательств по облигациям выпуска с наступившим сроком исполнения по отношению к иным обязательствам с наступившим сроком исполнения, исполнение которых обеспечивается за счет того же обеспечения (залога того же имущества и (или) тех же денежных требований, того же поручительства, той же независимой гарантии) (обязательства первой очереди, обязательства второй очереди, обязательства третьей очереди и так далее)**

Залогом данного ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств по 3 (Трем) выпускам облигаций с ипотечным покрытием (Облигации класса «А», Облигации класса «Б» и Облигации класса «В»).

Обязательства Эмитента по Облигациям класса «А» (обязательства первой очереди) исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по Облигациям класса «Б» (обязательства второй очереди) и перед обязательствами Эмитента по Облигациям класса «В» (обязательства третьей очереди).

Обязательства Эмитента по Облигациям класса «Б» исполняются после надлежащего исполнения обязательств Эмитента по Облигациям класса «А» и преимущественно перед обязательствами Эмитента по Облигациям класса «В».

Обязательства Эмитента по Облигациям класса «В» исполняются после надлежащего исполнения обязательств Эмитента по Облигациям класса «А» и обязательств Эмитента по Облигациям класса «Б».

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», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» по требованию владельцев указанных облигаций.

**9.9.2. Сведения об иных выпусках облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается за счет того же обеспечения, а также очередность исполнения обязательств по таким облигациям с наступившим сроком исполнения по отношению к иным обязательствам с наступившим сроком исполнения, исполнение которых обеспечивается за счет того же обеспечения (обязательства первой очереди, обязательства второй очереди, обязательства третьей очереди и так далее)**

- (а) *Общее количество выпусков облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается (может быть обеспечено) данным обеспечением: 3 (Три) выпуска.*
- (б) *Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с данным обеспечением, а также количество выпусков облигаций с данным обеспечением, регистрация которых осуществляется одновременно;*

*Общая номинальная стоимость облигаций с обеспечением в выпуске;*

До регистрации выпуска Облигаций не осуществлялось регистрации выпусков облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом данного ипотечного покрытия.

Одновременно с регистрацией выпуска Облигаций осуществляется регистрация выпуска Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия.

*Облигации класса «Б»*

Сумма номинальных стоимостей Облигаций класса «Б» составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей в соответствии с решением о размещении Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» от 31 января 2023 года (решение единственного участника Эмитента № 02/01/2023/МА Titan-5 от 31 января 2023 года). Количество Облигаций класса «Б» приводится в документе, содержащем условия размещения Облигаций класса «Б», который публикуется Эмитентом на странице в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38731>, 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 подлежащей погашению части номинальной стоимости по Облигациям класса «Б»*

$K_B$  – размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации класса «Б» (в рублях), рассчитанный по формуле  $K_B = (\sum DCO + ARAA + BRAA + CRAA - PAA + M_A - K_A * N_A + M_B) / N_B$ .

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

В случае если расчетная величина  $K_B$  превышает непогашенную номинальную стоимость одной Облигации класса «Б», она считается равной непогашенной номинальной стоимости одной Облигации класса «Б».

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

$N_B$  – количество Облигаций класса «Б», находящихся в обращении на соответствующую Дату расчета.

Остальные переменные определяются в соответствии с пунктом 5.3 Решения о выпуске Облигаций.

*Порядок определения размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»*

Процентная ставка по первому купону по Облигациям класса «Б» определяется решением единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Эмитента не позднее рабочего дня, предшествующего дате начала размещения Облигаций класса «Б».

Сообщение о принятии Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период по Облигациям класса «Б» публикуется в форме сообщения «О начисленных (объявленных) доходах по ценным бумагам эмитента» в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период, но в любом случае не позднее даты начала размещения Облигаций класса «Б».

Эмитент информирует НРД и Биржу о величине купонной ставки в согласованном порядке.

Процентная ставка по купонам со 2 (Второго) по последний включительно устанавливается равной процентной ставке первого купона.

Доход по каждому купону на одну Облигацию класса «Б» определяется 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 класса «Б» в валюте Российской Федерации;

$Nom$  – номинальная стоимость (непогашенная часть номинальной стоимости) одной Облигации класса «Б» на установленную для  $j$ -ого купонного периода Дату расчета в валюте Российской Федерации;

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

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

Датой начала 1-го купонного периода является дата начала размещения Облигаций класса «Б».

Дата начала 2-го и каждого последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.

$T_j$  – дата окончания купонного периода  $j$ -ого купона.

Датой окончания 1-го купонного периода является 26 (Двадцать шестое) 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 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг ниже.

Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного периода наступает по истечении трех месяцев с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 26 марта, 26 июня, 26 сентября или 26 декабря каждого календарного года.

Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций класса «Б».

Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию класса «Б» 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.

*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 после надлежащего исполнения обязательства Эмитента по выплате номинальной стоимости Облигаций класса «А», но преимущественно перед исполнением обязательства Эмитента по выплате номинальной стоимости Облигаций класса «В».

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б» осуществляется частями, 26 марта, 26 июня, 26 сентября и 26 декабря каждого года, начиная с наиболее ранней из следующих дат:

- (а) Дата выплаты, в которую Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме;
- (б) Дата выплаты, относящаяся к 5 (Пятому) расчетному периоду.

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, с 1 сентября по 30 ноября – с учетом того, что первый расчетный период начинается в дату начала размещения Облигаций класса «Б» и заканчивается в последний день того из периодов, указанных выше, который следует за периодом, на который приходится дата окончания размещения Облигаций класса «Б», и в случае полного досрочного погашения Облигаций класса «Б» по усмотрению Эмитента расчетный период, непосредственно предшествующий дате полного погашения, заканчивается в Дату выплаты, в которую осуществляется полное досрочное погашение Облигаций класса «Б».

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 26 июня 2050 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, указанным в пункте 5.5 Решения о выпуске ценных бумаг.

*Облигации класса «В»*

Сумма номинальных стоимостей Облигаций класса «В» составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей в соответствии с решением о размещении Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В» от 31 января 2023 года (решение единственного участника Эмитента № 02/01/2023/МА Titan-5 от 31 января 2023 года). Количество Облигаций класса «В» приводится в документе, содержащем условия размещения Облигаций класса «В»,

который публикуется Эмитентом на странице в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38731>, не позднее даты начала размещения Облигаций класса «В». Номинальная стоимость каждой Облигации класса «В» составляет 1 000 (Одну тысячу) рублей. Индексация номинальной стоимости Облигаций класса «В» не предусматривается.

*Порядок определения размера подлежащей погашению части номинальной стоимости по Облигациям класса «В»*

$K_B$  – размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации класса «В» (в рублях), рассчитанный по формуле  $K_B = (\sum ДСО + АРАА + BRAA + CRAA - PAA + M_A - K_A * N_A + M_B - K_B * N_B + M_B) / N_B$ .

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

В случае если расчетная величина  $K_B$  превышает непогашенную номинальную стоимость одной Облигации класса «В», она считается равной непогашенной номинальной стоимости одной Облигации класса «В».

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

$M_B$  – начиная с Даты расчета, относящейся к Дате выплаты, следующей за Датой выплаты, в которую Облигации класса «А» и Облигации класса «Б» будут погашены в полном объеме, сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета как сумма денежных средств, равная разнице между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле  $(\sum ДСО + АРАА + BRAA + CRAA - PAA + M_A - K_A * N_A + M_B - K_B * N_B + M_B)$  в предыдущую Дату расчета, и (ii) фактически выплаченной в предыдущую Дату выплаты суммой в погашение части номинальной стоимости по всем Облигациям класса «В» (нераспределенный остаток в результате округления). В Даты расчета, относящиеся к Датам выплаты, в которые происходит погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» или Облигаций класса «Б»,  $M_B = 0$ .

$N_B$  – количество Облигаций класса «В», находящихся в обращении на соответствующую Дату расчета.

Остальные переменные определяются в соответствии с пунктами 5.3 и 7.3.2.5 Решения о выпуске Облигаций.

*Порядок определения размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В»*

Доход по каждому купону на одну Облигацию класса «В» 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 «В» (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);
- в качестве нераспределенного остатка в результате округления части сумм процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В»; и

- в качестве иных поступлений, не включающихся в расчет показателя  $\sum ДСО$  в соответствии с пунктом 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.

При расчете переменной  $\sum ДСП$  в первую Дату расчета учитываются также: (i) денежные средства, полученные Эмитентом в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным Закладными, до даты начала первого Расчетного периода, оставшиеся в распоряжении Эмитента в дату начала первого Расчетного периода и после исполнения Эмитентом обязательств по Старшему кредиту и Младшим кредитам, после оплаты покупной цены за отдельные Закладные в соответствии с договором купли-продажи таких Закладных, а также после оплаты расходов Эмитента, связанных с осуществлением его уставной деятельности, по состоянию на дату начала размещения Облигаций; и (ii) остаток денежных средств на залоговом счете Эмитента, открытом у Старшего кредитора, по состоянию на конец 5 (Пятого) рабочего дня после даты окончания размещения Облигаций после направления денежных средств на формирование резервов Эмитента в размере и порядке, указанном в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, за вычетом суммы денежных средств, полученных Эмитентом от размещения Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В», оставшихся в распоряжении Эмитента после исполнения Эмитентом обязательств по Старшему кредиту и Младшим кредитам, а также после оплаты покупной цены за отдельные Закладные в соответствии с договором купли-продажи таких Закладных.

При погашении Облигаций класса «В» в полном объеме (включая досрочное погашение Облигаций класса «В») 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 «В», оставшиеся в распоряжении Эмитента после исполнения обязательств перед прочими кредиторами Эмитента и не подлежащие использованию для погашения Облигаций класса «В»; и
- денежные средства, входящие в резервы Эмитента, указанные в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

$N_B$  – количество Облигаций класса «В», 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) – (xi) 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;

- 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;
- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б» в соответствии с требованиями их владельцев о досрочном погашении указанных облигаций.

При досрочном погашении Облигаций класса «В» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «В» переменная  $RPP$  определяется как сумма денежных средств, включенных в расчет  $\sum ДСП$  и направленных на:

- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»;
- погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Облигаций класса «В»;
- осуществление иных платежей, предусмотренных Решением о выпуске ценных бумаг, которые осуществляются в приоритетном порядке по отношению к выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В».

$M_B$  – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета (начиная со второй Даты расчета включительно) как сумма денежных средств, равная разнице 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 «В» (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 «В» 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 «В»*

Обязательство Эмитента по выплате номинальной стоимости Облигаций класса «В» может быть исполнено Эмитентом только после полного исполнения обязательства Эмитента по выплате номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «В» осуществляется частями, 26 марта, 26 июня, 26 сентября и 26 декабря каждого года, начиная с Даты выплаты, в которую Облигации класса «А» и Облигации класса «Б» 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 «В» не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Облигации класса «В» подлежат полному погашению 26 июня 2050 года.

Срок исполнения обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «В» совпадает со сроком исполнения обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям, указанным в пункте 5.5 Решения о выпуске ценных бумаг.

#### *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».

Размер ипотечного покрытия считается достаточным для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по Облигациям класса «Б», если размер ипотечного покрытия составляет не менее суммы совокупной непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».

Требования к ипотечному покрытию, установленные частью 2 статьи 13 Закона об ипотечных ценных бумагах, к Облигациям класса «В» не применяются.

#### *Требование владельцев о досрочном погашении облигаций*

Сроки предъявления требований владельцев Облигаций класса «Б» о досрочном погашении Облигаций класса «Б» и сроки предъявления требований владельцев Облигаций класса «В» о досрочном погашении Облигаций класса «В» совпадают со сроками предъявления требований владельцев Облигаций о досрочном погашении Облигаций, указанными в пункте 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг.

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



владельцев Облигаций класса «Б» о досрочном погашении Облигаций класса «Б» и владельцев Облигаций класса «В» о досрочном погашении Облигаций класса «В».

Требования владельцев Облигаций класса «Б» о досрочном погашении принадлежащих им Облигаций класса «Б» подлежат удовлетворению только после полного погашения Облигаций класса «А», но преимущественно по отношению к требованиям владельцев Облигаций класса «В» о досрочном погашении Облигаций класса «В».

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

**9.9.3. Сведения о заключенных эмитентом договорах, денежные обязательства по которым обеспечиваются за счет того же обеспечения, в том числе о существенных условиях таких договоров и лицах, являющихся кредиторами по таким договорам, а также очередность исполнения денежных обязательств по таким договорам с наступившим сроком исполнения по отношению к иным обязательствам с наступившим сроком исполнения, исполнение которых обеспечивается за счет того же обеспечения (обязательства первой очереди, обязательства второй очереди, обязательства третьей очереди и так далее), с указанием существенных условий договора (в том числе, максимального объема обязательств эмитента) и лиц, являющихся кредиторами по такому договору**

Заключенные Эмитентом договоры, денежные обязательства по которым обеспечиваются за счет того же обеспечения (ипотечного покрытия), отсутствуют.

**9.9.4. Сведения о том, применяется ли установленная очередность исполнения обязательств с одним и тем же обеспечением в отношении суммы неустойки, иных штрафных санкций, а также убытков, подлежащих уплате владельцам облигаций в соответствии с условиями их выпуска и (или) кредиторам в соответствии с условиями заключенных эмитентом договоров**

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» и требованиям владельцев Облигаций класса «В» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «В». Требования владельцев Облигаций класса «Б» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «Б» удовлетворяются после требований владельцев Облигаций класса «А» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «А», но преимущественно по отношению к требованиям владельцев Облигаций класса «В» об уплате процентов за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям класса «В».

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности

ООО «ИА Титан-5»

за период с 16.10.2020 по 31.12.2021

**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](mailto:info@intercom-audit.ru)  
[www.intercom-audit.ru](http://www.intercom-audit.ru)

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО «ИА Титан-5»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИА Титан-5» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»; ОГРН 1207700385276; местонахождение: 119435, Российская Федерация, г. Москва, пер. Большой Саввинский, д. 10, стр. 2А, кабинет 204), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за период с 16.10.2020 по 31.12.2021, 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 с 16.10.2020 по 31.12.2021, 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 Титан-5» (далее – «Организация») по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 16.10.2020 по 31.12.2021 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» нашего 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.

**Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

**Резервы под обесценение прав (требований)**

Учитывая, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации формируется с использованием оценочных значений, и это область повышенного оценочного риска существенного искажения отчетности, ключевым вопросом аудита мы определили резервы под обесценение прав (требований).

В связи с существенной долей прав (требований) в активе бухгалтерского баланса годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода мы рассматриваем оценку методики формирования резерва под обесценение прав (требований), как значимый вопрос аудита. На каждую отчетную дату Организация оценивает наличие объективных признаков обесценения финансовых вложений. Достаточность уровня резерва под обесценение финансовых вложений является ключевой областью суждения руководства Организации. Подход руководства Организации к оценке и управлению кредитным риском отражен в разделе 8 «Потенциальные



финансовые риски» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 16.10.2020 по 31.12.2021. Информация о методике создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений указана в разделе «Краткое описание и применение учетной политики» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 16.10.2020 по 31.12.2021.

#### ***Рассмотрение вопроса в ходе нашего аудита***

В рамках наших аудиторских процедур мы:

- проанализировали подходы руководства к признакам обесценения прав (требований);
- оценили методику формирования резервов под обесценение финансовых вложений и факторов, влияющих на обесценение прав (требований);
- проанализировали условия договоров на предмет наличия обязательства обратного выкупа прав (требований).

Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных Организацией в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 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 Организации, 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.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление Организации, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель Департамента банковского аудита и МСФО кредитных организаций, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности от 30.04.2021 (ОРНЗ 21706002663)

Руководитель аудита по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706002696)



Коротких  
Елена Владимировна

Собко  
Юлия Анатольевна

**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

29 марта 2022 года



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 20 21 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710001		
31	12	2021
46043090		
9704034210		
64.99.8		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент  
Организация Титан-5"  
Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКПО  
ИНН  
по

Деятельность ипотечных агентов, управляющих  
ипотечным покрытием; деятельность  
Вид экономической деятельности специализированных депозитариев ипотечного  
покрытия  
ОКВЭД 2  
Организационно-правовая форма/форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью /Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Местонахождение (адрес)  
119435, Москва г, Саввинский Б. пер, дом № 10, строение 2А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)  
индивидуального аудитора

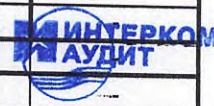
Общество с ограниченной ответственностью "Интерком-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика  
аудиторской организации/индивидуального аудитора  
Основной государственный регистрационный номер  
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН  
ОГРН/  
ОГРНИП

7729744770
1137746561787

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	1 563 384	-	-
	Закладные	1171	1 563 384	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 563 384</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	15 370	-	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	99 751	-	-
	Закладные	1241	99 751	-	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 453	-	-
	Расчетные счета	1251	22 453	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>137 574</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>154 1600</b>	<b>1 700 958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>





Пояснение	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.5	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	-	-	-
3.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	( 13 194 )	( - )	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>( 13 184 )</b>	<b>( - )</b>	<b>-</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1410	2 028	-	-
	Долгосрочные заемные средства (ОД)	1411	1 989	-	-
	Долгосрочные заемные средства (проценты)	1412	39	-	-
	Облигационные займы (ОД)	1413	-	-	-
	Облигационные займы (НКД)	1414	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2 028</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8	Заемные средства	1510	1 708 152	-	-
	Краткосрочные заемные средства (ОД)	1511	1 699 588	-	-
	Краткосрочные заемные средства (проценты)	1512	8 564	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	3 962	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 712 114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 700 958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Директор ООО "Тревич - Управление" -  
Управляющей организации ООО "Ипотечный агент  
Титан-5"

" 28 " марта 20 22 г.



(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)



# Отчет о финансовых результатах

за 16 октября 2020 по 31

декабря

20 21 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Титан-5" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

по

Вид экономической  
деятельности

Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным  
покрытием; деятельность специализированных депозитариев  
ипотечного покрытия

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью /Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710002		
31	12	2021
46043090		
9704034210		
64.99.8		
12300	16	
384		

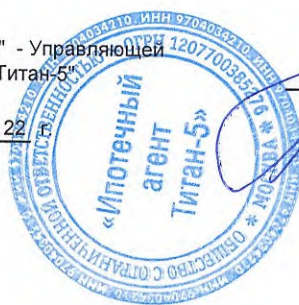
Пояснения	Наименование показателя	Код	за 16 октября 2020 по 31 декабря 20 21 г.	За 20 20 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.10	Проценты к получению	2320	69 806	-
	Проценты к получению (по закладным)	2321	69 806	-
3.11	Проценты к уплате	2330	( 66 412 )	-
3.12	Прочие доходы	2340	406 567	-
	Доходы, связанные с реализацией закладных	2341	406 543	-
	Прочие доходы	2342	24	-
3.13	Прочие расходы	2350	( 423 155 )	( - )
	Расходы, связанные с реализацией закладных	2351	( 404 727 )	( - )
	Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение	2352	( 1 898 )	( - )
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	( 4 645 )	( - )
	Прочие расходы	2354	( 11 885 )	( - )
3.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	( 13 194 )	( - )
	Налог на прибыль	2410	( - )	( - )
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	( 13 194 )	( - )



Пояснения	Наименование показателя	Код	за 16 октября 2020 по 31 декабря 20 21 г.	За 20 20 г.
	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		
	<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>( 13 194 )</b>	<b>( - )</b>
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Директор ООО "Тревич - Управление" - Управляющей  
организации ООО "Ипотечный агент Титан-5"

" 28 " марта 20 22 г.



(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)

# Отчет об изменениях капитала за 20 21 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент  
Титан-5"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКПО

ИНН

Деятельность ипотечных агентов, управляющих  
ипотечным покрытием; деятельность

деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКВЭД 2

Общества с ограниченной ответственностью /Частная собственность \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ

Коды			
0710004			
31	12	2021	
46043090			
9704034210			
64.99.8			
12300		16	
384			

## 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 20 19 г.	3100		( )			( )	
За 20 20 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		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				x		
реорганизация юридического лица	3216				x		x



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
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	( )	( )
Изменение добавочного капитала	3230	x	x			( )	( )
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20 20 г.	3200	( )	( )		x	( - )	( - )
За 20 21 г.							
Увеличение капитала - всего:	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						
увеличение номинальной стоимости акций	3315				x		x
реорганизация юридического лица	3316				x		
взнос в уставный капитал	3317						
Уменьшение капитала - всего:	3320	( )	( )	( )	( )	( 13 194 )	( 13 194 )
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	( 13 194 )	( 13 194 )
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 20 21 г.	3300	10	( )			( 13 194 )	( 13 184 )

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г.	Изменения капитала за 20 20 г.		На 31 декабря 20 20 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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	-	-	-	-
Другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



### 3. Чистые активы

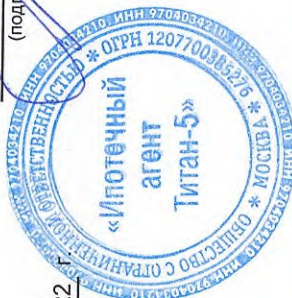
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.
Чистые активы	3600	( 13 184 )	( - )	-

Директор ООО "Тревеч - Управление" -  
Управляющей организации ООО "Ипотечный  
агент Титан-5"

" 28 " марта 20 22 г.

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)



# Отчет о движении денежных средств

за 16 октября 2020 по 31

за декабря 20 21 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Титан-5" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью /Частная собственность по ОКЕИ

Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710005		
31	12	2021
46043090		
9704034210		
64.99.8		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	за 16 октября 2020 по 31 декабря 20 21 г.	За 20 20 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4110</b>	-	-
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	-	-
банковские проценты	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4120</b>	( 73 536 )	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 4 540 )	-
в связи с оплатой труда работников	4122	( - )	-
процентов по долговым обязательствам	4123	( 57 809 )	-
налога на прибыль организаций	4124	( - )	-
комиссия банка	4125	( 10 )	-
прочие платежи	4129	( 11 177 )	-
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	( 73 536 )	-



Наименование показателя	Код	за 16 октября 2020 по 31 декабря 20 <u>21</u> г.	За 20 <u>20</u> г.
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4210</b>	<b>461 183</b>	<b>-</b>
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	389 805	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	71 355	-
Пени (штрафы)	4215	23	-
прочие поступления	4219	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	<b>( 2 066 781 )</b>	<b>( - )</b>
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	( 2 066 781 )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>( 1 605 598 )</b>	<b>-</b>
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4310</b>	<b>1 701 587</b>	<b>-</b>
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 701 577	-
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	-	-
расчеты по ПФИ	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код	за 16 октября 2020 по 31 декабря 20 <u>21</u> г.	За 20 <u>20</u> г.
<b>Платежи - всего</b>	<b>4320</b>	( - )	( - )
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	( - )	( - )
расчеты по ПФИ	4324	( - )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	<b>4300</b>	<b>1 701 587</b>	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>22 453</b>	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	-	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>22 453</b>	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	<b>4490</b>	-	-

Директор ООО "Тревич - Управление" - Управляющей  
организации ООО "Ипотечный агент Титан-5"

" 28 " марта 20 22



(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)



## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за период с 16 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года.

#### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 16.10.2020 г. Основной государственный регистрационный номер: 1207700385276, код ОКПО 46043090, ИНН/КПП: 9704034210/770401001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А, кабинет 204.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.03 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» Общество не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Органы управления и контроля Общества:

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

На основании Решения единственного учредителя 09 октября 2020 г. Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «Тревич-Управление». С ООО «Тревич-Управление» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11.11.2020 г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор Общества. Согласно Протокола № 01/01/2021/МА Titan-5 от 17 мая 2021 г. Ревизором Общества избран Помыткин Владимир Евгеньевич.

Согласно Решения единственного учредителя 09 октября 2020 г. Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация ООО «Тревич-Учет». С ООО «Тревич-Учет» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 11.11.2020 г.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций: приобретение портфеля зкладных;

эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);

начисление процентов по зкладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента;

получение денежных средств по зкладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по зкладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по зкладным;

начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;



реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты); досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием; вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности; продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме. Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ 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 ПБУ 9/99 «Доходы организации» и п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Приобретаемые закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока обращения (погашения).

Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.)

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.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладным, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Суммы, поступающие в погашение закладных, по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладным и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Общества в составе прочих доходов.



Одновременно, первоначальная стоимость залладных подлелжит уменлшению по мере частичного погалшения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погалшения в части оплаченного долга подлелжит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета залладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по залладным. Таким образом, полученные платежи в части, относящейся к погалшению задолженности по залладным, частично уменьшают сумму задолженности по залладным. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по залладным, производится ежемесячно.

Поступления и возвраты денежных средств по залладным в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

Эмиссия выпусков облигаций рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Размещенные облигации отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008.

Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов – ежеквартально или ежемесячно в соответствии с условиями выпуска облигаций. Начисление купонного дохода производится в соответствии с проспектом эмиссии ценных бумаг.

Аналитический учет долгосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том учетном периоде, к которому они относятся.

Обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погалшения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

Для обобщения информации о 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 таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.



Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

### **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, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

### **Резерв под обесценение финансовых вложений**

По состоянию на 31 декабря 2021 года общий объем портфеля залладных Общества составляет 640 штук, залладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

В результате анализа финансовых вложений были проанализированы ответы, полученные от АО «Банк БЖФ» (далее – Сервисный агент), так как в соответствии со спецификой деятельности ипотечного агента, а так же на основании Договора об оказании услуг по обслуживанию залладных б/н от 25.08.2021г. и выданных доверенностей, все функции по контролю, обслуживанию и взаимодействию с заемщиками по залладным, (в т.ч. по залладным в процессе обращения взыскания) переданы Сервисному агенту. На основании полученной информации можно сделать вывод о том, что Сервисным агентом ведется непрерывная работа по взысканию просроченной задолженности.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «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.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- направить в адрес Сервисного агента требование об обратном выкупе дефолтных залладных;
- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать залладную 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 залладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.



В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02 и, так как договором сервисного обслуживания предусмотрено право выкупа дефолтных залладных.

В связи с вышеизложенным было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2021 года.

### **Резерв по сомнительным долгам**

Согласно п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов 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 залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. 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 от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа просроченной дебиторской задолженности по залладным выявлено не было. Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2021 г. так как кредиты (залладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

### Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах. В связи с этим Общество осуществляет свою деятельность, не разделяя формируемые доходы и расходы от хозяйственно-экономической деятельности по направлениям бизнеса. На основании вышесказанного Общество не представляет информацию по операционным сегментам согласно ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам", считая, что экономическая деятельность осуществляется в рамках одного отчетного сегмента.

### Географический сегмент

Общество осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

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.

Вступление в действие с 01.01.2022 г. ФСБУ 5/2019 "Запасы" не привело к изменению учетной политики (нет МПЗ) и не повлияло на формирование и представление бухгалтерской (финансовой) отчетности.



### 3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

*Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:*

#### Раздел I, Внеоборотные активы

3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. отражена стоимость закладных в размере 1 563 384 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «Банк БЖФ».

Динамика движения по закладным за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2020г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2021г. тыс. рублей
Закладные	0	1 968 111	404 727	1 563 384

Сумма в размере 99 751 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке **1240**.

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2021г. не создавался.

#### Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 года отражена дебиторская задолженность в размере 15 370 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Тревич-Управление ООО	65
Тревич-Учет ООО	115
Расчеты по процентам	11 921
Задолженность сервисного агента (АО «Банк БЖФ»)	3 269
<b>Итого</b>	<b>15 370</b>

Динамика по строке за период:



Наименование	Остаток на 31.12.2020г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2021г. тыс. рублей
Дебиторская задолженность	0	550 506	535 136	15 370

По результатам проведенной инвентаризации просроченной задолженности не выявлено.

### 3.3. По строке 1240 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 99 751 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «Банк БЖФ», в том числе НВП (начисленные, но не выплаченные проценты) в размере 1 808 тыс. рублей.

Динамика движения по закладным за период:

Наименование финансового вложения	Остаток на 31.12.2020г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2021г. тыс. рублей
Закладные	0	99 751	0	99 751

В остаток суммы 1 663 135 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2022 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «Банк БЖФ» в виде официального письма за период с января 2022 по декабрь 2022 года, данная сумма в размере 97 943 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2021г. не создавался.

### 3.4. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 года отражены денежные средства в размере 22 453 тыс. рублей на расчетном счете в АО «Банк БЖФ»:

- 40701810910000204067 - 21 746 тыс. рублей.

на расчетных счетах в ПАО Сбербанк:

- 40701810300020000584 – 706 тыс. рублей;

- 40701810400020000594 – 1 тыс. рублей.

## Раздел III. Капитал и резервы

### 3.5. По строке 1310 «Уставный капитал»:



- по состоянию на 31 декабря 2021 года отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 (Десять) тысяч рублей 00 копеек. В соответствии с Решением единственного учредителя 09 октября 2020г., сто процентов уставного капитала принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I.

3.6. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 года отражен убыток Общества в размере 13 194 тыс. рублей.

#### **Раздел IV. Долгосрочные обязательства**

3.7. По строке **1410** «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 года отражена сумма в размере 2 028 тыс. рублей, которая включает в себя:

- Сумму задолженности по долгосрочной части кредитов, полученных по кредитным договорам в размере 1 989 тыс. рублей, задолженность по процентам в размере 39 тыс. рублей:

Кредитор	Номер и дата КД	Остаток задолженности по ОД на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток задолженности и по % на 31.12.2021, тыс. руб.	Срок погашения
АО «Банк БЖФ»	КД б/н от 22.04.2021	1 989	39	15.04.2024

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2020г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2021г. тыс. рублей
Кредиты	0	2 028	0	2 028

#### **Раздел V. Краткосрочные обязательства**

3.8. По строке **1510** «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 года отражена сумма в размере 1 708 152 тыс. рублей, которая включает в себя:

- Сумму задолженности по краткосрочной части кредитов, полученного по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии в размере 1 699 588 тыс. рублей,



задолженность по процентам по Договорам субординированного кредита в размере 8 564 тыс. рублей:

Кредитор	Номер и дата КД	Остаток задолженности по ОД на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток задолженности и по % на 31.12.2021, тыс. руб.	Срок погашения
АО «Банк БЖФ»	Договор субординированного кредита №1 от 01.09.2021	19 000	44	-
АО «Банк БЖФ»	Договор субординированного кредита №2 от 01.09.2021	68 917	7 778	-
АО «Банк БЖФ»	Договор субординированного кредита №3 от 07.09.2021	62 015	142	-
АО «Банк БЖФ»	Договор субординированного кредита №4 от 10.09.2021	56 087	129	-
АО «Банк БЖФ»	Договор субординированного кредита №5 от 14.09.2021	49 569	118	-
ПАО Сбербанк	Договор № 7836 от 30.08.2021	1 444 000	353	29.08.2022

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2020г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2021г. тыс. рублей
Кредиты	0	1 757 264	49 112	1 708 152

3.9. По строке **1520** «Кредиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 года отражена сумма в размере 3 962 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревич - Управление»	48
ООО «Тревич - Учет»	3
ПАО АКБ «Металлинвестбанк»	42
ДК РЕГИОН АО	26
Нотариус города Москвы Нечаева М.И.	2
АО «Банк БЖФ»	2 760
АО «Банк БЖФ» (взаиморасчеты по ДКПЗ)	1 081
<b>ИТОГО</b>	<b>3 962</b>

Динамика по строке за период:

Наименование	Остаток на 31.12.2020г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2021г. тыс. рублей
--------------	--------------------------------------	------------------------	---------------------	-------------------------------------



Кредиторская задолженность		162 221	158 259	3 962
----------------------------	--	---------	---------	-------

*Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:*

3.10. По строке **2320** «Проценты к получению»:

- за период с 16 10.2020 по 31.12.2021 года отражена сумма размере 69 806 тыс. рублей которая состоит из:

- начисленных процентов по закладным в размере 69 806 тыс. рублей;

3.11. По строке **2330** «Проценты к уплате»:

- за период с 16 10.2020 по 31.12.2021 года отражены суммы начисленных процентов к уплате в размере 66 412 тыс. рублей:

- по кредитным договорам в размере 66 412 тыс. рублей.

3.12. По строке **2340** «Прочие доходы»:

- за период с 16 10.2020 по 31.12.2021 года отражены суммы доходов в размере 406 567 тыс. рублей которая состоит из доходов, связанных с реализацией закладных в размере 406 543 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 24 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные пени (неустойки) к уплате	24
<b>Итого</b>	<b>24</b>

3.13. По строке **2350** «Прочие расходы»:

- за период с 16 10.2020 по 31.12.2021 года отражены суммы расходов в размере 423 155 тыс. рублей, которые состоят из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 1 898 тыс. рублей и которые были получены в результате полного (частичного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) 404 727 тыс. рублей, расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 4 645 тыс. рублей, а также прочих расходов в сумме 11 885 тыс. руб., включающих в себя:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги банков	10 329
Списание НДС на прочие расходы	1 278
Услуги депозитария	101
Услуги нотариуса	48
Услуги по изготовлению электронных ключей	4
Услуги по сдаче отчетности	17
Услуги резервного сервисного агента	108



3.14. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения»:

- за период с 16.10.2020 по 31.12.2021 года показан убыток в сумме 13 194 тыс. рублей. В результате сумма по строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной по строке **2300**.

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.

3.15. По строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»:

- за период с 16.10.2020 по 31.12.2021 года отражен убыток в сумме 13 194 тыс. рублей.

## **ПБУ 18/02**

В связи с тем, что доходы Общества связаны с осуществлением уставной деятельности и не облагаются налогом на прибыль в соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29), в бухгалтерском отчете налог на прибыль равен нулю, отложенный налог на прибыль также равен нулю, и в бухгалтерском учете не возникают отложенный налоговый актив и временные разницы.

Общество в 2021 году получило убыток по данным бухгалтерского учета в размере 13 194 тыс. рублей. В связи с этим образуется условный доход по налогу на прибыль в размере 2 639 тыс. рублей, постоянные налоговые расходы в размере 2 639 тыс. рублей.

## **4. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»**

По строке **4129** «Прочие платежи»:

- за период с 16.10.2020 по 31.12.2021 года отражена сумма 11 177 тыс. рублей, которая состоит из:

- НДС в размере 857 тыс. рублей,

- Комиссии Банка за резервирование в размере 10 320 тыс. рублей.

## **5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

Связанными сторонами Общества являются лица, в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

Общество контролируется Фондом содействия развитию рынка секьюритизации активов 1, которому принадлежит 100 % уставного капитала Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «Тревич-Управление». С ООО «Тревич-Учет» заключен договор передачи полномочий ведения бухгалтерского и налогового учета № б/н от 11.11.2020 года.

Общество является компанией со 100% российским капиталом.



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) как лицо, не владеющее Обществом, но имеющее возможность контролировать его действия.

За 2021 год на счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревич-Управление»	48
ООО «Тревич-Учет»	3
<b>Итого</b>	<b>51</b>

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 16 октября 2020 по 31 декабря 2021 года, составила 1 898 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

За 2021 год на счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревич-Управление»	65
ООО «Тревич-Учет»	115
<b>Итого</b>	<b>180</b>

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

В 2020 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношения (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2020 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2020 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2020 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2020 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревич-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	103	0 Дебиторская		нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		120 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «Тревич-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	106	0 Дебиторская		нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		113 Кредиторская	1	нет	нет

В 2021 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:



Название связанной стороны	Характер отношения (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2021 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2021 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2021 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2021 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревич-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 022	115 Дебиторская	3	нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		3 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «Тревич-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	667	65 Дебиторская	1	нет	нет
	Оказывает значительное влияние	Услуги		48 Кредиторская	3	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2021 году Общество не осуществляло.

## 6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, Обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2021г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 3 826 879 тыс. рублей. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2021 г. не изменилась.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ О НЕДОПОЛУЧЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ ПО ЗАЙМАМ, КРЕДИТАМ

По состоянию на 31.12.2021 г. размер недополученных денежных средств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7836 от 30.08.2021 составляет 706 000 тыс. рублей

## 8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Политика Общество в области управления рисками.

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Общество. Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержен Общество, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.



## *Отраслевые риски*

### **Внутренний рынок:**

Общество является специализированным финансовым обществом, Цели и Предмет его деятельности ограничены в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг, а также его уставом.

В связи с этим, основным отраслевым риском Общество является регуляторный риск: изменение законодательства Российской Федерации в сторону еще большего ограничения правоспособности специализированных финансовых обществ может ограничить Общество в осуществлении деятельности, направленной на достижение его Целей.

### **Внешний рынок:**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В связи с этим, отраслевые риски, связанные с деятельностью Общества, в целом, возникают при осуществлении деятельности на внутреннем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Обществом в своей деятельности, и их влияние на деятельность Общества и исполнение им обязательств по ценным бумагам.

### **Внутренний рынок:**

Деятельность Общества не связана с изменением цен на сырье. Между тем, ввиду специфики Целей и Предмета деятельности Общества, а также ввиду его ограниченной правоспособности, Общество активно пользуется услугами управляющей компании и организации, осуществляющей бухгалтерский учет. Также после размещения Облигаций Общество намерено пользоваться услугами прочих сторонних организаций (Национального расчетного депозитария, Биржи, Расчетного агента и других). Риск возможного изменения цен на используемые Обществом услуги сторонних организаций оценивается как несущественный.

### **Внешний рынок:**

Общество не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Общества и их влияние на деятельность Общества и исполнение обязательств по Облигациям:

### **Внутренний и внешний рынок:**

В отношении Общества данная информация не указывается, так как Общество не осуществляет реализацию продукции и услуг.

## *Страновые и региональные риски.*

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрировано в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на Общество не влияют. Страновой риск Российской Федерации может оцениваться на основе рейтингов, составляемых независимыми рейтинговыми агентствами. Поскольку Общество осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации, возникновение



кризисной ситуации на российском рынке может оказать негативное влияние на деятельность Общества.

Однако, политическому и экономическому развитию Российской Федерации могут препятствовать следующие факторы:

Санкции, вводимые другими странами против Российской Федерации;

Рост инфляционных ожиданий среди населения;

Недостаточная развитость российской банковской системы;

Колебания в мировой экономике;

Существенное падение цен на нефть, уголь и другие ресурсы;

Продолжение оттока иностранного капитала, ослабления рубля;

Снижение темпов роста ВВП, замедление деловой активности;

Эпидемиологическая обстановка в связи с распространением различных инфекций.

Наступление указанных факторов может повлечь снижение суверенных рейтингов России и понижение прогнозов ведущими мировыми рейтинговыми агентствами, что, в конечном счете, создает угрозу изоляции российской экономики, сокращения возможностей и ограничение доступа к внешним заемному финансированию, ухудшение условий заимствования на международных финансовых рынках. Это, в свою очередь, может привести к существенным экономическим и финансовым последствиям для кредитоспособности России, а также затронет деятельность Общества, который не сможет размещать Облигации среди иностранных инвесторов.

Большинство из указанных в настоящем разделе рисков экономического и политического характера, ввиду глобальности их масштаба, находятся вне контроля Общества. Общество не обладает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолевать краткосрочные и среднесрочные негативные экономические изменения в стране, и зависим в этом от Группы ВТБ. В случае долгосрочных негативных тенденций в экономике, Общество предполагает предпринять ряд мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения возможного негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

#### *Финансовые риски.*

Подверженность Общества рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью Общества, осуществляемой Обществом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков:

Риски изменения процентных ставок:

Снижение процентных ставок по депозитному(ым) счету(ам), на который(е) могут быть размещены средства резервных фондов Общества, может оказать влияние на возможность исполнения Обществом платежей перед сторонними организациями и уплаты им иных его расходов. Общество оценивает данный риск как незначительный.

Предполагаемые действия Общества на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Общества:

В случае реализации указанных рисков Общество планирует провести анализ рисков и принять соответствующее решение в каждом конкретном случае.



Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам Общества. Критические, по мнению Общества, значения инфляции, а также предполагаемые действия Общества по уменьшению указанного риска:

Изменение инфляционных показателей не может, по мнению Общества, оказать само по себе существенного влияния на исполнение Обществом своих обязательств. Общество расценивает данный риск как несущественный.

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков: выручка, чистая прибыль (убыток).

### *Правовые риски*

Налоговое законодательство отличается неоднозначностью возможных толкований некоторых его положений. Кроме того, недостаточен опыт применения на практике части норм налогового законодательства Российской Федерации, что может способствовать увеличению налоговых рисков, которые могут привести к увеличению расходов Общества. Валютное и налоговое законодательство Российской Федерации влияет на Общество как на резидента.

Деятельность Общества подвержена риску изменения налогового законодательства в части увеличения налоговых ставок, введения новых налогов, изменения порядков начисления или расчетов налогов. Общество оценивает риск изменения налогового законодательства в сторону ужесточения как средний.

Общество ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации, а общая тенденция новых законодательных актов ведет к либерализации валютного регулирования, ввиду чего Общество оценивает риски, связанные с изменениями валютного законодательства, как средние.

Общество не осуществляет экспортную деятельность на внешних рынках, поэтому не подвержен рискам, связанным с изменением правил таможенного контроля и пошлин.

Общество также не осуществляет лицензируемые виды деятельности, в связи чем не подвержен изменениям законодательства в этой области.

Действующее российское законодательство является достаточно сложным и неоднозначным в толковании, сложившаяся судебная практика противоречива. Между тем, Общество не участвует в каких-либо судебных процессах, поэтому риски неудачности судебного толкования оценивает как минимальные.

### *Риск потери деловой репутации (репутационные риски)*

Учитывая специфический характер деятельности Общества, ухудшение репутации Общества может негативно сказаться на его деятельности, соответственно, на исполнении обязательств по Облигациям. Это может выражаться в нежелании управляющей компании и/или бухгалтерской организации продолжить сотрудничество с Обществом. Эти риски могут материализоваться в случае несвоевременного исполнения Обществом обязательств с контрагентами, а также обязательств по Облигациям. Общество вероятность материализации репутационного риска оценивает как низкую.

### *Стратегический риск*

При принятии стратегических решений Общества привлекает высококвалифицированных консультантов, которые помогают выявить все возможные опасности и риски, а также помогают определить наиболее перспективные направления деятельности, в которых Общество может



достичь преимуществ перед конкурентами. При принятии стратегических решений Общество оценивает все существующие у него ресурсы, а также прогнозирует возможность перераспределения ресурсов в случае возникновения неблагоприятных обстоятельств.

В качестве стратегического риска Общества рассматривает риск неблагоприятного изменения результатов деятельности Общества вследствие принятия ошибочных решений Единственным участником Общества при разработке и утверждении стратегии развития Общества и в процессе управления управляющей компанией Общества, в том числе при реализации стратегии развития Общества, ненадлежащем исполнении принятых решений, а также неспособности Общества учитывать изменение внешних факторов.

В целях снижения стратегического риска Общества при привлечении управляющей компании для руководства деятельностью Общества обращает особое внимание на квалификацию специалистов управляющей компании, что они обладают надлежащими навыками и знаниями для выявления всевозможных опасностей и рисков Общества, а также помогали определить наиболее перспективные направления деятельности, в которых Общество может достичь преимущества перед конкурентами. При принятии стратегических решений Общества оценивает все существующие у него ресурсы, а также прогнозирует возможность перераспределения ресурсов в случае возникновения неблагоприятных обстоятельств.

### *Эпидемиологические риски*

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.

В настоящее время Общество не в состоянии объективно оценить негативные последствия, которые за собой повлечет вспышка пандемии, вызванная распространением коронавирусной инфекции (COVID-19), для его финансового состояния и результатов деятельности. Общее воздействие пандемии на деятельность Общества будет зависеть от ряда факторов, которые невозможно точно предсказать, включая продолжительность, тяжесть, потенциальное повторение и масштабы пандемии, а также масштабность мер, принятых органами государственной власти. По-прежнему существует значительная неопределенность в отношении тяжести краткосрочного и долгосрочного негативного воздействия пандемии не только на российскую экономику, но и на мировую экономику и глобальные финансовые рынки. Общество может оказаться не в состоянии точно спрогнозировать краткосрочное или долгосрочное воздействие пандемии на его хозяйственную деятельность. Не исключено, что нынешняя пандемия вызовет затяжной глобальный экономический кризис или рецессию, которые могут оказать негативное влияние на российскую экономику в целом, а также на деятельность Общества.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Сложившаяся эпидемиологическая ситуация в стране не привела к выявлению у Общества сомнительных долгов и обесцененных финансовых вложений, а также событиям и условиям, которые могли бы вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.



## 9. ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОТСУТСТВИЕ НАМЕРЕНИЙ ПО ЕЕ ПРЕКРАЩЕНИЮ

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей 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 нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно. ООО «Ипотечный агент Титан-5» не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

Финансовая отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности, исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

## 10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В январе 2022 года из-за волатильности на финансовых рынках российские банки уже отразили отрицательную переоценку долговых ценных бумаг в размере 250 млрд руб., оценил Банк России. Регулятор решил дать послабления из-за ситуации на финансовом рынке.

22.02.2022г. на официальном сайте Банка России размещен материал Пресс-службы Банка:

Банк России держит на контроле развитие ситуации на финансовом рынке и готов принять все необходимые меры для поддержания финансовой стабильности.

В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России:

- предоставляет финансовым организациям возможность до 1 октября 2022 года отражать в отчетности акции и облигации по рыночной стоимости на 18 февраля 2022 года;
- предоставляет кредитным организациям возможность использования до 1 октября 2022 года величины курсов иностранных валют в целях расчета обязательных нормативов на 18 февраля 2022 года.

Банк России будет следить за развитием ситуации на финансовых рынках и готов реализовывать дополнительные меры в целях поддержания финансовой стабильности.

Таким образом, российские банки смогут до 1 октября 2022 года не признавать потери из-за обесценения ценных бумаг. Кредитные организации смогут отражать в отчетности стоимость акций и облигаций по рыночной стоимости на 18 февраля 2022 года. На ту же дату они могут зафиксировать курсы иностранных валют при расчете обязательных банковских нормативов. Это позволит участникам рынка не отражать отрицательную переоценку ценных бумаг на балансах, а также не фиксировать отрицательную валютную переоценку.

Ключевая ставка с 01.03.2022 установлена ЦБ РФ в размере 20%.

Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность. Руководство Организации не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Организации.

Тем не менее, поскольку у Организации нет серьезных внешних обязательств, руководство считает, что вышеуказанные события и условия не окажут влияние на способность Организации осуществлять непрерывно свою деятельность в обозримом будущем.

К существенным событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. 24 февраля 2022 года президент России объявил о проведении



специальной операции в Донбассе. В связи с данным событием ряд стран вводит пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом. В настоящее время Руководство следит за развитием ситуации.

Руководство Общества не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

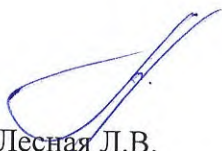
Тем не менее, поскольку у Общества нет серьезных внешних обязательств, руководство считает, что вышеуказанные события и условия не окажут влияние на способность Общества осуществлять непрерывно свою деятельность в обозримом будущем.

У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Иная информация о фактах хозяйственной деятельности, которая оказала или могла оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствует.

События и факты хозяйственной деятельности Общества после отчетной даты, которые было бы необходимо раскрыть в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

Подпись:



Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление» -  
Управляющей организации  
ООО «Ипотечный агент Титан-5»



М.П.

Дата: «28» марта 2022 г.

Сведения о связанных сторонах на 31.12.2021 г.

ООО «Ипотечный агент Титан-5»

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	1117799015971	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	1117799015982	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	1097799006799	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	1097799006821	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис-Управление»	1097746168850	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.  Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис»	1097746171115	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
7.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	HE 256472	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
8.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	1097799027985	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	1097799028030	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет



10.	Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"	1097746479005	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
11.	Качалина Татьяна Валентиновна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
12.	Лебедева Надежда Леонидовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
13.	Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012»	1127746575461	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
14.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	1137746447915	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
15.	Закрытое акционерное общество «Мультиоригинационный ипотечный агент 1»	1147746026823	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
16.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	1147746088962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
17.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»	1147746107090	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
18.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»	1147746331534	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
19.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	1147746480551	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
20.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	60959843	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 августа 2014 г.	50%	Нет
21.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	60960051	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 августа 2014 г.	50%	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	1147746723123	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	1107746596253	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет



24.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Учет»	5147746022408	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 сентября 2014 г.	Нет	Нет
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Управление»	5147746079388	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014 г.	Нет	Нет
26.	Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ - БМ 2»	1137746839207	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2»	1157746015052	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
28.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	1157700003647	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 марта 2015	Нет	Нет
29.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	1157700010896	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 июля 2015	Нет	Нет
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог»	1157746836609	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 сентября 2015	Нет	Нет
31.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	1157700018300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 ноября 2015	Нет	Нет
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1»	5157746214511	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2»	5157746214522	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар»	1167746135413	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 февраля 2016	Нет	Нет
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-2»	1167746399215	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 апреля 2016	Нет	Нет
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-3»	1167746427947	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 апреля 2016	Нет	Нет
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-4»	1167746472024	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 мая 2016	Нет	Нет
38.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июня 2016	Нет	Нет



39.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	1167700063442	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30/08/2016	Нет	Нет
40.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	1167700064400	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12/09/2016	Нет	Нет
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социально-финансовая инфраструктура»	1167746831636	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06/09/2016	Нет	Нет
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3»	1167746831713	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18/11/2016	Нет	Нет
43.	Общество с ограниченной ответственностью «КТЖ Финанс»	1177746116415	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	Нет	Нет
44.	Акционерное общество «Национальная компания «Казакстан темір жолы (Казакстан темир жолы)»	11867-1901-АО	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	Нет	Нет
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «СБ Структурные Продукты»	5177746229470	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/11/2017	Нет	Нет
46.	Мария Дживовани	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/04/2021	нет	нет
47.	Менелаос Сазос	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08/01/2018	нет	нет
48.	Хрисостомос Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08/01/2018	нет	нет
49.	Лесная Луиза Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/03/2018	нет	нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество МОС МСП 2"	1187746960785	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26/11/2018	нет	нет
51.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированное финансовое общество ВТБ Инвестиционные Продукты	1197746005346	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
52.	Общество с ограниченной ответственностью БФ Прямые инвестиции	1187746922802	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
53.	Смекалов Василий Вячеславович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет



54.	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес - Финанс»	1057749598169	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество РуСол 1»	1197746318351	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/05/2019	Нет	Нет
56.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 2»	1197700009242	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/06/2019	Нет	Нет
57.	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество МОС МСП 3"	1197746509245	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/08/2019	Нет	Нет
58.	Молговский Дмитрий Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/08/2019	Нет	Нет
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Транспортная инфраструктура»	1197746528924	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27/08/2019	Нет	Нет
60.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ВТБ - Ипотека»	1147746918065	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/05/2020	Нет	Нет
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Реалист Финанс»	1207700195218	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/06/2020	Нет	Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество ВТБ РКС-1»	1207700198452	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18/06/2020	Нет	Нет
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 5»	1207700231804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13.07.2020	Нет	Нет
64.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 6»	1207700245466	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/07/2020	Нет	Нет
65.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов 2	1207700315020	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28/08/2020	Нет	Нет
66.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-4»	1207700326789	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	07/09/2020	Нет	Нет
67.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «Санрэй»»	1207700359404	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/09/2020	Нет	Нет
68.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»	1207700385276	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/10/2020	Нет	Нет



69.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Азимут»	1207700385584	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/10/2020	Нет	Нет
70.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов 3	1207700387674	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2020	Нет	Нет
71.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Международные Облигации»	1207700391898	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21/10/2020	Нет	Нет
72.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Легал Финанс»	1217700146168	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05/04/2021	Нет	Нет
73.	Общество с ограниченной ответственностью «Сириус - Трейд»	1092801011600	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05/04/2021	Нет	Нет
74.	Беспалов Сергей Владимирович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05/04/2021	Нет	Нет
75.	Рощин Николай Викторович.	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05/04/2021	Нет	Нет
76.	Яковицкий Алексей Андреевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18/05/2021	Нет	Нет
77.	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество Социально-финансовая инфраструктура 3"	1217700454861	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27/09/2021	Нет	Нет
78.	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество ЭЛЬГА ФИНАНС"	1217700454872	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27/09/2021	Нет	Нет
79.	Миненко Ольга Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	07/12/2021	нет	нет

Раздел 2. Сведения о списке связанных сторон контролирующих акционерное общество

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания
1	2	3	4	5



Раздел III. Изменения, произошедшие в списке связанных сторон, за отчетный период

с 0 1 0 7 2 0 2 1 по 3 1 1 2 2 0 2 1

1. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
18	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ – 1»	1137746958535	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 октября 2013 г.	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	16.07.2021	16.07.2021

2. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
38	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	5147746328747	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 ноября 2014	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	16.07.2021	16.07.2021

3. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
41	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-2»	1157746017670	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 ноября 2014	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	30.07.2021	30.07.2021

4. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7



24	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»	1147746437321	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 апреля 2014	Нет	Нет
----	--	---------------	---	----------------	-----	-----

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	30.07.2021	30.07.2021

5. Содержание сведений о связанной стороне лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
25	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»	1147746434880	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 апреля 2014	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	30.07.2021	30.07.2021

6. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
-------	---	---	---	----------------------------	---	---



1	2	3	4	5	6	7
40	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-1»	1157746015030	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 января 2015	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	16.08.2021	16.08.2021

7. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
89	Миненко Ольга Михайловна	-----	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01/04/2021	нет	нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	16.08.2021	16.08.2021

8. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
35	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	854346041	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	20.08.2021	20.08.2021

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Включение лица в список связанных сторон	27.09.2021	27.09.2021

79	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество Социально-финансовая инфраструктура 3"	1217700454861	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27.09.2021	Нет	Нет
----	---	---------------	---	------------	-----	-----

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Включение лица в список связанных сторон	27.09.2021	27.09.2021

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:



1	2	3	4	5	6	7
80	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество ЭЛЬГА ФИНАНС"	1217700454872	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27/09/2021	Нет	Нет

9. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
19	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	51377 46068 268	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 ноября 2013 г.	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	21.10.2021	21.10.2021

10. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7

36.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	854346953	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
-----	--	-----------	---	-------------------	-----	-----

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	18.11.2021	18.11.2021

11. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
16.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	853320986	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 октября 2013.	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	29.07.2021	29.07.2021

12. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:



N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
17.	Штихтинг Возрождение 4 Stiching Vozrozhdenie 4	8533211 15	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 октября 2013.	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	29.07.2021	29.07.2021

13. Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
28.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	1157700 003560	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 марта 2015	Нет	Нет

Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Исключение лица из списка связанных сторон	03.12.2021	03/12.2021



Изменение сведений о связанной стороне:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	2	3
Включение лица в список связанных сторон	07.12.2021	07.12.2021

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:

1	2	3	4	5	6	7
80	Миненко Ольга Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	07/12/2021	нет	нет

Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) связанной стороны	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИФН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении связанной стороны голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
39	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2»	1167746625254	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04/07/2016	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.:

Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревич-Управление» -  
Управляющей организации  
ООО «Ипотечный агент Титан-5»

М.П.

28 марта 2022 г.



Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 218 листов  
/ Е.В. Коротких



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА НА 30 СЕНТЯБРЯ 2022 ГОДА**

Приложение № 1  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказов Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 20 22 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710001		
30	09	2022
46043090		
9704034210		
64.99.8		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент  
Организация Титан-5"  
Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКПО  
ИНН  
по

Деятельность ипотечных агентов, управляющих  
ипотечным покрытием; деятельность  
Вид экономической деятельности специализированных депозитариев ипотечного  
покрытия

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью /Частная собственность

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

Местонахождение (адрес)

119435, Москва г, Саввинский Б. пер, дом № 10, строение 2А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)  
индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика  
аудиторской организации/индивидуального аудитора  
Основной государственный регистрационный номер  
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН  
ОГРН/  
ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	1 906 079	1 563 384	-
	Закладные	1171	1 906 079	1 563 384	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 906 079</b>	<b>1 563 384</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	17 525	15 370	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	92 415	99 751	-
	Закладные	1241	92 415	99 751	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	43 523	22 453	-
	Расчетные счета	1251	43 523	22 453	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>153 463</b>	<b>137 574</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 059 542</b>	<b>1 700 958</b>	<b>-</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	( 6 146 )	( 13 194 )	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>( 6 136 )</b>	<b>( 13 184 )</b>	<b>-</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 071	2 028	-
	Долгосрочные заемные средства (ОД)	1411	1 989	1 989	-
	Долгосрочные заемные средства (проценты)	1412	82	39	-
	Облигационные займы (ОД)	1413	-	-	-
	Облигационные займы (НКД)	1414	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2 071</b>	<b>2 028</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	2 061 894	1 708 152	-
	Краткосрочные заемные средства (ОД)	1511	2 051 787	1 699 588	-
	Краткосрочные заемные средства (проценты)	1512	10 107	8 564	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 713	3 962	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 063 607</b>	<b>1 712 114</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 059 542</b>	<b>1 700 958</b>	<b>-</b>

Директор ООО "Тревеч - Управление" -  
Управляющей организации ООО "Ипотечный агент  
Титан-5"

" 21 " октября 20 22 г.



Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)

# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 20 22 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Титан-5" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН  
по

Вид экономической  
деятельности

Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным  
покрытием; деятельность специализированных депозитариев  
ипотечного покрытия ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью /Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710002		
30	09	2022
46043090		
9704034210		
64.99.8		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Январь-Сентябрь 20 22 г.	Январь-Сентябрь 20 21 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	228 406	14 704
	Проценты к получению (по закладным)	2321	228 406	-
	Проценты к уплате	2330	( 200 150 )	( 9 429 )
	Прочие доходы	2340	783 515	69 390
	Доходы, связанные с реализацией закладных	2341	567 550	69 383
	Прочие доходы	2342	215 965	7
	Прочие расходы	2350	( 804 723 )	( 81 327 )
	Расходы, связанные с реализацией закладных	2351	( 567 550 )	( 69 383 )
	Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение	2352	( 1 492 )	( 1 330 )
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	( 13 344 )	( - )
	Прочие расходы	2354	( 222 337 )	( 10 614 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 048	( 6 662 )
	Налог на прибыль	2410	( - )	( - )
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 048	( 6 662 )



Пояснения	Наименование показателя	Код	Январь-Сентябрь 20 <u>22</u> г.	Январь-Сентябрь 20 <u>21</u> г.
	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		
	<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>7 048</b>	<b>( 6 662 )</b>
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Директор ООО "Тревич - Управление" - Управляющей  
организации ООО "Ипотечный агент Титан-5"

" 21 " \_\_\_\_\_ октября 20 22 г.



Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)