

Предварительно утвержден «23» апреля 2021 года решением № 01/02/2021/МА ТФБ1 от «23» апреля 2021 года Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от «24» апреля 2014г.

Утвержден «26» мая 2021 года Решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1», Решение № 01/01/2021/МА ТФБ1 от «26» мая 2021 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1»

Код эмитента:

8	2	2	3	3	-	Н
---	---	---	---	---	---	---

за 2020 год

Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

Уполномоченное лицо по доверенности №б/н от 19.08.2020 Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от «24» апреля 2014г.

Н. Л. Лебедева

Дата « 26 » мая 2021 г.

М.П.

Уполномоченное лицо по доверенности №б/н от 19.08.2020 Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис» – организации, осуществляющей ведение бухгалтерского и налогового учета Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от «24» апреля 2014г.

Н. Л. Лебедева

Дата « 26 » мая 2021 г.

М.П.

Ревизор Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1», действующий на основании решения акционера, владеющего всеми голосующими акциями Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» от 22.06.2020, Решение 01/2020/МА ТФБ1 от 22.06.2020

Е.П. Орехова

Дата « 26 » мая 2021 г.

Контактное лицо: Киселева Елена Юрьевна

Телефон: (499) 286-20-31

Факс: (499) 286-20-36

Адрес электронной почты: Kiseleva@trewetch-group.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, <http://www.e->

на которой раскрывается информация, disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34660

содержащаяся в настоящем годовом отчете <http://tfb-1.ru>

ВВЕДЕНИЕ.

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1» (далее – «Эмитент» или «Общество») создано 28.03.2014. Запись о создании Эмитента внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746331534, ИНН 7704860051, адрес места нахождения: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А.

Акционерами Эмитента являются 2 (Две) организации:

- Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1», юридическое лицо, созданное в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (ОГРН 1157700010896);
- Публичное акционерное общество «Татфондбанк», юридическое лицо, созданное в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (ОГРН 1021600000036).

Эмитент составляет годовой отчет и осуществляет раскрытие информации в форме годового отчета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий годовой отчет содержит оценки органов управления Эмитента о положении Эмитента в отрасли экономики, в которой он осуществляет основную деятельность, перспектив развития данной отрасли экономики, в том числе планов Эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Эмитента, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам.

Определение терминов, используемых по тексту настоящего Годового отчета:

«Закон об ИЦБ» означает Федеральный закон от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями);

«Закон об акционерных обществах» означает Федеральный закон от 26.12.1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (с изменениями и дополнениями);

«Закон о РЦБ» означает Федеральный закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (с изменениями и дополнениями);

«ККУ» означает Кодекс корпоративного управления, рекомендованный Банком России (Письмо Банка России от 10.04.2014 № 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления»);

Облигации означает Облигации класса «А», Облигации класса «Б», Облигации класса «В»;

«Облигации класса «А»» означает облигации с ипотечным покрытием, государственный регистрационный номер 4-02-82233-Н от 09 декабря 2014 года;

«Облигации класса «Б»» означает облигации с ипотечным покрытием, государственный регистрационный номер 4-03-82233-Н от 09 декабря 2014 года;

«Облигации класса «В»» означает облигации с ипотечным покрытием, государственный регистрационный номер 4-01-82233-Н от 09 декабря 2014 года;

«Положение о раскрытии информации» означает Положение о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденное Банком России 30.12.2014 N 454-П или иной нормативно-правовой акт, принятый уполномоченным органом, регламентирующий порядок раскрытия информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, действующий на момент раскрытия информации.

«Положение о ревизоре» означает Положение о ревизоре Общества, утвержденное решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями Общества (Решение № 03/2014/МА ТФБ1 от 02/06/2014);

«Положение о проведении ОСА» означает Положение об общих собраниях акционеров, утвержденное Банком России 16.11.2018 № 660-П;

«Правила внутреннего контроля и аудита» означает Правила внутреннего контроля и аудита, утвержденные решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями Общества (Решение № 03/2014/МА ТФБ1 от 02/06/2014);

«Страницы Эмитента в сети Интернет» означает адреса, используемые Эмитентом для раскрытия информации, а именно: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34660>; <http://tfb-1.ru>;

«Управляющая организация» означает Общество с ограниченной ответственностью «Греческий Корпоративный Сервис – Управление», которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа Общества.

1. Положение акционерного общества в отрасли.

Эмитент является ипотечным агентом, специально созданным 28.03.2014 г. в соответствии с Законом об ИЦБ с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию десяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

С даты создания Эмитент не осуществлял какой-либо деятельности, помимо приобретения закладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по Облигациям и обслуживания ипотечного покрытия для целей обращения и погашения Облигаций.

Ипотечное покрытие сформировано Эмитентом в полном соответствии с требованиями законодательства об ипотечных ценных бумагах.

С момента формирования ипотечного покрытия по Облигациям Эмитент не ведет активной деятельности помимо обслуживания этого покрытия для целей обращения и погашения Облигаций. Обслуживание включает в себя контроль за состоянием покрытия, сбор платежей по закладным, включенным в ипотечное покрытие, обращение взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения заемщиками своих обязательств по закладным (при необходимости) и подобные мероприятия.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем предложения ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов облигаций с ипотечным покрытием расцениваются Эмитентом как позитивные: увеличение числа выпусков ипотечных ценных бумаг различных ипотечных агентов будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента рынка, основной чертой которого является надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

В соответствии с требованиями Закона об ИЦБ и уставом Эмитента правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не вправе вести никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных главой 3 Устава Эмитента.

Исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных.

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

3. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Учитывая особый правовой статус Эмитента - ипотечного агента, учрежденного в соответствии с Законом об ИЦБ, согласно п. 7.3 Устава Эмитента совет директоров (наблюдательный совет) в Эмитенте не создается. Функции совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Общее собрание акционеров Эмитента с целью утверждения результатов развития Эмитента по приоритетным направлениям его деятельности не проводилось.

4. Информацию об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.

Информация не указывается в связи с тем, что хозяйственная деятельность Эмитента не связана с использованием таких видов энергетических ресурсов, как атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.

5. Перспективы развития акционерного общества.

Эмитент был создан с целью обеспечения финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Эмитент вправе осуществить эмиссию десяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом Эмитента, Эмитент прекращает свою деятельность по достижении цели своей деятельности, но только при условии полного исполнения Эмитентом его обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.

Дивиденды по акциям Эмитента в отчетном году не начислялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.

Эмитент ведет свою деятельность на рынке ипотечного кредитования, основной целью которой является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

К основным факторам риска, которые могут повлиять на деятельность Эмитента, можно отнести следующие:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Политика Эмитента в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Эмитента.

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

Потенциальным приобретателям эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом, рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением таких эмиссионных ценных бумаг. Тем не менее, перечень рисков, приведенный ниже, не является исчерпывающим.

Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в эмиссионные ценные бумаги, размещенные Эмитентом, 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.

Отраслевые риски.

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 неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным закладными, входящими в ипотечное покрытие Облигаций. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

В I квартале 2021 года продолжилось восстановление российской экономики, начавшееся с II полугодия 2020 года по мере снятия карантинных ограничений и реализации государством комплекса стимулирующих мер. По оценке Минэкономразвития России, по итогам I квартала 2021 года снижение ВВП в годовом выражении замедлилось до 1,3% с 1,8% кварталом ранее, причем в марте 2021 года ВВП впервые за время кризиса вырос

по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (на 0,5%). Объем выпуска в целом ряде отраслей обрабатывающей промышленности восстановился и даже превысил уровень I квартала 2020 года, когда ограничения еще не действовали, а негативное влияние пандемии было незначительным. Так, по итогам I квартала 2021 года производство в машиностроительном комплексе выросло на 13,9% к I кварталу 2020 года, в химическом комплексе – на 12,2%, в легкой промышленности – на 8,8%.

В условиях роста деловой активности уровень безработицы в марте снизился до 5,4% от рабочей силы (-0,5 п.п. с начала года). В январе-феврале 2021 года средняя заработная плата в номинальном выражении выросла на 7,1% к аналогичному периоду 2020 г., в реальном – на 1,6%. Это оказало положительное влияние на восстановление различных сегментов потребительского рынка. По данным Росстата, в I квартале 2021 года оборот розничной торговли непродовольственными товарами вырос на 0,5% к I кварталу 2020 года. В секторе общественного питания и платных услуг населению восстановление также продолжилось, однако отставание от докризисных уровней пока оставалось значительным (-6,0% и -4,3% соответственно).

По итогам марта 2021 года годовая инфляция составила 5,8%, что стало максимальным уровнем с ноября 2016 года и заметно превысило целевой уровень Банка России. Доходность пятилетних ОФЗ за три месяца с начала 2021 года выросла на 1,3 п.п. до 6,8% (по состоянию на 01.04.2021). В этих условиях Банк России на заседании 19 марта 2021 года повысил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 4,5%, тем самым начав возвращение к нейтральной денежно-кредитной политике (нейтральный диапазон ключевой ставки оценивается в 5-6%). На заседании 23 апреля 2021 года (событие после отчетной даты) Банк России повысил ключевую ставку на 0,5 п.п. до 5,0%. Согласно опубликованной Банком России прогнозной траектории ключевой ставки, в 2021 году средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 4,8-5,4%, в 2022 году – в диапазоне 5,3-6,3%.

Несмотря на меры, принимаемые для борьбы с пандемией, уровень экономической неопределенности остается повышенным. Сохраняется [вероятность](#) наступления третьей волны распространения коронавирусной инфекции, однако масштаб ее негативного влияния ожидается меньшим. С учетом этого риски снижения деловой активности, роста безработицы и сокращения доходов заемщиков, по оценке Эмитента, постепенно уменьшаются. На реализацию этих рисков будет влиять развитие эпидемической ситуации, темпы вакцинации в России и мире, эффективность мер поддержки населения и бизнеса. Согласно прогнозам Банка России и Минэкономразвития России, возвращение экономики к допандемическому уровню ожидается в II полугодии 2021 года.

Ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц, доля просроченных более чем на 90 дней ипотечных кредитов на 01.01.2021 составила менее 1,3%, по другим кредитам населению – 8,3%. Снижению негативного влияния ухудшения макроэкономических условий на качество ипотечного портфеля способствовали «кредитные каникулы» и ипотечные каникулы, которые позволили заемщикам в случае значительного падения дохода реструктурировать задолженность, а банкам – не увеличивать резервы на возможные потери по этим ссудам. По оценке Банка России, чистой прибыли, полученной в 2020 году, и запаса капитала до надбавок банков достаточно для покрытия потенциальных потерь, которые ожидаются с учетом всех кредитов, реструктурированных в период пандемии.

Кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество закладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом "кредит/залог", т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки. По состоянию на конец отчетного периода (31.12.2020) средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, к оценочной стоимости предмета ипотеки составляет 34,64%.

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

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. 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.

Риск заметного падения цен на рынке недвижимости в России оценивается Эмитентом как низкий. По данным Росстата, средние цены жилья в новостройках в 2020 году составили 79,0 тыс. руб./кв. м. По итогам 2020 года цены на новостройки выросли на 12%. Прирост цен на рынке готового жилья за аналогичный период составил 9,5%.

По данным Единой системы жилищного строительства (наш.дом.рф), затоваривания рынка новостроек нет. На фоне повышения доступности ипотеки застройщики увеличили продажи квартир, что позволило снизить запас непроданного жилья.

По состоянию на 31.03.2021 из 92,0 млн кв. м проектов в стадии строительства продано 40,6 млн кв. м (44,2%):

- 26,0 млн кв. м (68%) – в проектах с планируемым сроком ввода в 2021 году;
- 10,6 млн кв. м (39%) – в проектах со сроком ввода в 2022 году;
- 4,0 млн кв. м (15%) – в проектах начальной стадии строительства (срок ввода – 2023 год и позднее).

Поддержку рынку жилья оказал комплекс мер, реализуемый в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации по итогам совещания по вопросам развития строительной отрасли 16.04.2020.

Программа льготного ипотечного кредитования по ставке не выше 6,5% реализуется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566. В рамках программы выдаются кредиты на приобретение жилья в новостройках на сумму до 6 млн руб. в регионах и до 12 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях по ставке не выше 6,5% (средний размер фактических ставок по программе – 6,1%). По поручению Президента Российской Федерации программа продлена до 01.07.2021 (Постановление Правительства Российской Федерации №1732 от 24.10.2020).

В целях реализации проектов в сфере строительства жилья для застройщиков, имевших на 1 мая 2020 года непогашенные кредиты, запущена программа субсидирования ставок до уровня не выше ключевой ставки до конца 2021 года (постановление Правительства от 30 апреля 2020 года № 629). В рамках действующей редакции программы начиная с 17.01.2021 стало возможным предоставление проектного финансирования на цели строительства «низкомаржинальных» проектов с последующим возмещением недополученных доходов. На реализацию программы поддержки «низкомаржинальных» проектов на 2021 год были выделены бюджетные средства в размере 6,2 млрд рублей.

Снижение вероятных убытков, связанных с падением цен на недвижимое имущество, обеспечивается за счет низкого значения коэффициента «кредит к залому». По состоянию на конец отчетного периода (31.12.2020) средневзвешенное значение коэффициента «кредит к залому» по портфелю закладных, включенных в состав ипотечного покрытия, составляет 34,64%. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

Эмитент на регулярной основе осуществляет мониторинг динамики цен на недвижимость в региональном разрезе. При этом используются как данные Росстата, так и статистическая информация из других источников. В настоящее время в большинстве регионов Российской Федерации наблюдается стабилизация цен на недвижимость.

При снижении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга (ООД) по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога (negative equity).

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, величины negative equity, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

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

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

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

Страновые риски.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москва, 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.

Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость облигаций, размещенных Эмитентом.

В настоящее время, по мнению Эмитента, основными страновыми рисками, способными оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента, являются следующие:

- Реализация геополитических рисков, которые могут привести к оттоку средств нерезидентов с российских финансовых рынков. Это может негативно отразиться на основных экономических показателях, включая курс рубля, доходности российских ОФЗ и инфляции, привести к снижению покупательной способности доходов населения, росту стоимости фондирования банковской системы. Вместе с тем в России был осуществлен переход к режиму плавающего валютного курса, действует бюджетное правило, накоплены значительные объемы средств Фонда национального благосостояния и золотовалютных резервов. Указанные меры повысили устойчивость российской экономики перед внешними воздействиями. Реакция рынка на введение новых санкций в отношении государственного долга России 15 апреля 2021 года (событие после отчетной даты) свидетельствует о том, что негативное влияние данных ограничений имело ограниченный характер. Для обеспечения финансовой стабильности Минфин и Банк России способны при необходимости задействовать имеющиеся в их распоряжении инструменты;
- снижение устойчивости банковского сектора вследствие реализации ранее накопленных рисков кредитного портфеля в условиях роста неплатежей по кредитам из-за произошедшего снижения доходов населения и роста безработицы. Это может негативно сказаться на доступности ипотечного кредитования. Вместе с тем снижению возможных негативных последствий и вероятности указанного риска способствуют проводимые Банком России меры по поддержанию финансовой стабильности и реализуемые Правительством и Банком России мероприятия по поддержке населения и экономики России в условиях пандемии коронавируса.

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

Региональные риски.

Полностью исключить возможность возникновения в России локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе, с применением военной силы (региональные риски) нельзя. Эмитент осуществляет деятельность на территории города Москва.

Законотворческая и правоприменительная деятельность органов власти города Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в городе 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.

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

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 более быстрым, чем в среднем по России, ростом числа заболевших коронавирусной инфекцией, и введением в связи с этим

чрезвычайного положения или продлением на существенный срок режима самоизоляции. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. В то же время существует географическая диверсификация пула залладных, что позволяет снизить уровень риска.

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.

Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

Финансовые риски.

В виду того, что обязательства должников выражены в национальной валюте, значительное долгосрочное увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Защита владельцев эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом, обеспечена за счет избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Эмитентом, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.

Финансовые риски могут повлечь дефолт по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Эмитентом. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является заллодержателем по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом, причем стоимость залложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом.

Снижение негативного влияния указанных факторов происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Эмитентом, обеспеченным заллом одного ипотечного покрытия.

Правовые риски.

Необходимо учитывать возможные риски, связанные с изменениями законодательства, регулирующего рынок секьюритизации в Российской Федерации. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ценных бумаг и, учитывая, что они направлены, в том числе, на совершенствование законодательных норм, содействующих развитию рынка ипотечных ценных бумаг в России, в настоящий момент Эмитент оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Эмитент не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам и ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Эмитента.

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ИЦБ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным оценить.

При этом в декабре 2017 года ПАО «Татфондбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» подало исковое заявление к Эмитенту о признании недействительной и применения последствий недействительности сделки, а именно банковских операций по исполнению платежных поручений, которые были совершены в течение трех месяцев до назначения временной администрации ПАО «Татфондбанк». Определением Арбитражного суда республики Татарстан от 13.08.2018 заявление конкурсного управляющего удовлетворено. 10.12.2018 г. постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда апелляционная жалоба Эмитента оставлена без удовлетворения, Определение Арбитражного суда республики Татарстан от 13.08.2018 без изменения. 16.01.2019 Эмитент направил в суд кассационную жалобу на определение Арбитражного суда республики Татарстан от 13.08.2018 и

постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2018. 21.03.2019 кассационная жалоба оставлена без удовлетворения.

Поскольку общая сумма исковых требований, включая требование о возмещении уплаченной истцом государственной пошлины, составляет 21 715 185,7 рублей, что по состоянию на конец отчетного периода, предшествующего дате удовлетворения исковых требований, составляет существенно ниже 10% от балансовой стоимости активов Эмитента, а именно 1,9% от балансовой стоимости активов Эмитента, Эмитент не усматривает существенных рисков, связанных с данным судебным процессом.

Эмитенту не требуется лицензия для ведения своей уставной деятельности, и Эмитент не осуществляет какие-либо виды деятельности, подлежащие лицензированию. Эмитент не использует какие-либо ограниченные в обороте объекты.

У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет ответственности по долгам третьих лиц и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае, если на Эмитента будет возложена такая ответственность, владельцы Облигаций будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по Облигациям из стоимости ипотечного покрытия.

Эмитент не производит и не предоставляет какие-либо работы, продукцию или услуги для потребителей.

Риски, связанные с деятельностью эмитента

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

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

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

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных факторов риска, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных факторов риска находятся вне контроля Эмитента.

Характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, вероятность их наступления, а также продолжительность действия.

8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Законом об акционерных обществах крупными сделками, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.

В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов с 01 июля 2014 года не применяются правила, предусмотренные главой X Закона об акционерных обществах.

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Законом об акционерных обществах сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.

В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов с 01 июля 2014 года не применяются правила, предусмотренные главой XI Закона об акционерных обществах.

10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров

(наблюдательного совета) акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) акционерного общества, и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

В соответствии с Законом об ИЦБ и Уставом Эмитента полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы управляющей организации (далее – «Управляющая организация»).

Сведения об Управляющей организации:

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление»*

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

Основание передачи полномочий: *протокол № 1 Учредительного собрания Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ-1» от «07» марта 2014 года, договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «24» апреля 2014г. № б/н.*

Место нахождения: *Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А*

ИНН: *7703697243*

ОГРН: *1097746168850*

Телефон: *(499) 286-2031*

Факс: *(499) 286-2036*

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

Единоличный исполнительный орган Управляющей организации на дату окончания отчетного периода:

Директор

ФИО: *Лесная Луиза Владимировна*

Год рождения: *1973*

Образование: *высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
26.04.2013	28.12.2017	Общество с ограниченной ответственностью	Член совета

		«Сэндибокс»	директоров
29.04.2013	28.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Метпрофсервис»	Член совета директоров
29.04.2013	28.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Технослав»	Член совета директоров
30.04.2013	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Смарт-СиВиДи»	Член совета директоров
30.04.2013	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «БиоСтарт»	Член совета директоров
04.10.2013	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Завод композиционных строительных материалов»	Член совета директоров
30.04.2014	31.10.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Новосибирск»	Член совета директоров
30.04.2014	29.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Томск»	Член совета директоров
30.04.2014	30.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «НАНОКЕРАМИКС»	Член совета директоров
07.05.2014	30.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Палс Кристалс»	Член совета директоров
18.07.2014	12.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Новосибирск»	Генеральный директор
22.07.2014	17.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Наномодифицированные металлы и сплавы»	Член совета директоров
02.03.2015	22.01.2018	Общество с ограниченной ответственностью «Солартек»	Член совета директоров
30.04.2015	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Радиационно-химические технологии»	Член совета директоров
24.12.2015	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ЭН.РУ»	Член совета директоров
11.10.2016	03.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Композитный газопровод»	Член совета директоров
26.12.2016	17.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ДиоксидСервис»	Член совета директоров
19.01.2017	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»	Член совета директоров
28.04.2017	03.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ЛиК»	Член совета директоров
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис – Управление»	Директор
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Управление»	Директор

Управляющая организация доли в уставном капитале Эмитента и обыкновенных акций Эмитента не имеет.

Управляющая организация сделок по приобретению или отчуждению акций Эмитента не совершала.

Коллегиальный исполнительный орган уставом Эмитента не предусмотрен.

В течение отчетного года не имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Эмитента, сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) акционерного общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного в течение отчетного года.

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) управляющей организации акционерного общества:

В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 24 апреля 2014 г. Эмитент выплачивает Управляющей организации:

- первоначальное вознаграждение Управляющей организации Эмитента в размере 561 800 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот) рублей, без учета НДС.
- ежеквартальное вознаграждение Управляющей организации Эмитента в размере 5 750 (Пять тысяч семьсот пятьдесят) долларов США из расчета 23 000 (Двадцать три тысячи) долларов США в год, не включая НДС, в рублевом эквиваленте. Ежеквартальное вознаграждение за первый Платежный период, который начинается в дату государственной регистрации Эмитента и заканчивается в последний день того квартала, на который приходится дата государственной регистрации облигаций, рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней за данный период, при этом ежеквартальное вознаграждение за период до даты передачи первого пула закладных в собственность Эмитента, подлежащих включению в состав ипотечного покрытия по Облигациям в соответствии с договором купли – продажи закладных устанавливается в размере 1 500 (Одна тысяча пятьсот) долларов США из расчета 6 000 (Шесть тысяч) долларов США в год, не включая НДС, в рублевом эквиваленте. Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату выставления счета, но в любом случае по курсу не ниже 35 (Тридцати пяти) рублей за 1 (Один) доллар США;
- дополнительное вознаграждение Управляющей организации Эмитента рассчитывается, основываясь на почасовых ставках Управляющей организации, предусмотренных представленными со стороны Управляющей организации тарифами, максимальная из которых составляет 240 (Двести сорок) долларов США в рублевом эквиваленте, не включая НДС. Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату выставления счета, но в любом случае по курсу не ниже 35 (Тридцати пяти) рублей за 1 (Один) доллар США;
- фиксированное вознаграждение за услуги по ликвидации Эмитента в размере 1 500 (Одна тысяча пятьсот) долларов США в рублевом эквиваленте, не включая НДС. Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату выставления счета, но в любом случае по курсу не ниже 35 (Тридцати пяти) рублей за 1 (Один) доллар США.

При определении размера вознаграждения Управляющей организации Эмитент учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию, а также руководствуется порядком определения вознаграждения исполнительному органу, рекомендованным ККУ, для обеспечения наиболее эффективного и качественного управления текущей деятельностью Эмитента.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества:

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества:

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного в течение отчетного года:

Управляющая организация Эмитента:

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2020
Вознаграждение за участие в работе органа управления	1 965

Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации	91
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО:	2 056

13. Сведения о соблюдении акционерным обществом рекомендаций ККУ, а если ценные бумаги акционерного общества включены в список ценных бумаг, допущенных к торгам на организаторе торговли на рынке ценных бумаг, и все или отдельные рекомендации ККУ этим акционерным обществом не соблюдаются - также объяснения причин, по которым такие рекомендации указанным акционерным обществом не соблюдаются.

Эмитент создан в форме закрытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с Законом об акционерных обществах, иными нормативно-правовыми актами и уставом.

В своей деятельности Эмитент придерживается основных принципов ККУ.

В данном разделе представляется информация, при составлении которой использовались методические рекомендации Банка России по составу и форме представления сведений о соблюдении Кодекса корпоративного управления в годовых отчетах акционерных обществ (Письмо Банка России от 10.04.2014 № 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления»).

СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ (ККУ)			
№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
I. Права акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав			
1.	Порядок созыва, подготовки и проведения общего собрания следует регламентировать внутренним документом общества (Положением об общем собрании акционеров), который утверждается общим собранием акционеров.	Не соблюдается.	У Эмитента отсутствует Положение об общем собрании акционеров (ОСА). Созыв, подготовка и проведение ОСА осуществляются в соответствии с Уставом Эмитента.
2.	Сообщение о проведении общего собрания должно быть сделано и материалы собрания должны быть доступны не позднее чем за 20 дней до назначенной даты его проведения. Обществу рекомендуется сообщать о проведении общего собрания и обеспечивать доступность материалов к общему собранию не менее чем за 30 дней до даты его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок.	Соблюдается требование. Не соблюдается рекомендация.	Эмитент сообщает о проведении общего собрания не позднее чем за 21 день до назначенной даты его проведения.
3.	Информация о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, следует раскрывать не менее чем за семь дней до наступления этой даты.	Соблюдается	Эмитент принимает решение о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании (далее – «Список»), не менее чем за 10 дней до наступления этой даты и раскрывает информацию о дате составления Списка в сроки, предусмотренные Положением о раскрытии.
4.	Сообщение о проведении общего собрания должно содержать всю	Соблюдается в части.	Сообщение о проведении общего собрания, которое направляет Эмитент

	<p>информацию, необходимую акционерам для принятия решения об участии в общем собрании и о способе такого участия, в том числе</p> <p>1) точное место проведения общего собрания, включая сведения о помещении, в котором оно будет проводиться;</p> <p>2) информацию о документах, которые необходимо предъявить для допуска в помещение, в котором будет проводиться общее собрание.</p>		<p>акционерам, содержит информацию, предусмотренную п. 2 ст. 52 Закона об акционерных обществах.</p>
5.	<p>Обществу рекомендуется размещать на сайте общества в сети Интернет материалы к соответствующему собранию, а также информацию о проезде к месту проведения общего собрания, примерную форму доверенности, которую акционер может выдать своему представителю для участия в общем собрании, информацию о порядке удостоверения такой доверенности.</p>	<p>Не соблюдается</p>	<p>Эмитент соблюдает п. 3 ст. 52 Закона об акционерных обществах, согласно которой информация (материалы) к соответствующему собранию, в течение 20 дней до проведения общего собрания акционеров доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении управляющей организации Эмитента, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания акционеров. Указанная информация (материалы) лицам, принимающим участие в общем собрании акционеров, во время его проведения. Эмитент обязан по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.</p>
6.	<p>Обществу рекомендуется в своем уставе увеличить срок внесения акционерами предложений по вопросам повестки дня годового общего собрания с предусмотренных законодательством 30 дней до 60 дней после окончания календарного года.</p>	<p>Не соблюдается</p>	<p>Эмитент, в части сроков внесения акционерами предложений по вопросам повестки дня годового общего собрания, руководствуется ст. 53 Закона об акционерных обществах</p>
7.	<p>В целях создания максимально благоприятных условий для участия акционеров в общем собрании обществу с числом акционеров - владельцев голосующих акций менее 1000 рекомендуется включить в свой устав положение об обязательном направлении акционерам бюллетеней для голосования и о праве акционеров принять участие в общем собрании путем заполнения и направления в общество таких бюллетеней.</p>	<p>Не соблюдается</p>	<p>Устав Эмитента не предусматривает положение об обязательном направлении акционерам бюллетеней для голосования и о праве акционеров принять участие в общем собрании путем заполнения и направления в общество таких бюллетеней.</p>
8.	<p>Рекомендуется включать в устав общества и его внутренние документы обязанность общества размещать на своем сайте в сети Интернет-протокол общего собрания в максимально короткий срок.</p>	<p>Не соблюдается</p>	<p>Эмитент соблюдает требования Положения о раскрытии информации</p>

9.	Акционерам должна быть предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов.	Соблюдается	Владельцы обыкновенных акций Эмитента имеют равные права.
10.	Обществу рекомендуется утвердить дивидендную политику, которую целесообразно сформулировать в Положении о дивидендной политике - внутреннем документе общества, разрабатываемом и утверждаемом советом директоров общества.	Не соблюдается	Распределение прибыли Эмитента до погашения всех Облигаций не предполагается. Дивидендная политика отсутствует.
11.	Положение о дивидендной политике общества рекомендуется раскрывать на сайте общества в сети Интернет.	Не соблюдается	Положение о дивидендной политике отсутствует.
12.	Обществу не рекомендуется принимать решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества.	Соблюдается	
13.	Обществу рекомендуется размещать привилегированные акции с такой же номинальной стоимостью, что и номинальная стоимость обыкновенных акций общества.	Соблюдается	Согласно п. 4.3 Устава Эмитента Эмитент вправе размещать 1 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.
14.	Защита прав собственности акционера и предоставление гарантий свободы распоряжения принадлежащими ему акциями должны быть обеспечены посредством: выбора обществом регистратора, который имеет высокую репутацию, обладает отлаженными и надежными технологиями, позволяющими наиболее эффективным образом обеспечить учет прав собственности и реализацию прав акционеров; осуществления совместно с регистратором действий, направленных на актуализацию сведений об акционерах, содержащихся в реестре акционеров.	Соблюдается.	Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг Эмитента передано регистратору – Обществу с ограниченной ответственностью «Евроазиатский Регистратор».

II. Совет директоров общества

Учитывая особый правовой статус Эмитента – ипотечного агента, учрежденного в соответствии с требованиями Закона об ИЦБ, а также в соответствии с Уставом Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

III. Корпоративный секретарь общества

Секретарь общества отсутствует в Эмитенте. Уставом не предусмотрен порядок назначения секретаря общества и его обязанностей.

IV. Система вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества

15.	Принятая в обществе политика по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и ключевых руководящих работников должна обеспечивать прозрачность всех	Соблюдается в части.	Уставом Эмитента не предусмотрено формирование Совета директоров. Работники у Эмитента отсутствуют в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ.
-----	---	----------------------	--

	материальных выгод в виде четкого разъяснения применяемых подходов и принципов, а также детального раскрытия информации по всем видам выплат, льгот и привилегий, предоставляемых членам совета директоров, исполнительных органов и ключевым руководящим работникам за выполнение своих обязанностей.		Размер вознаграждения управляющей организации эмитента определен договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенным Эмитентом с управляющей организацией. Сведения о фактически выплаченном Эмитентом управляющей организации вознаграждении раскрываются в составе годового отчета и ежеквартального отчета, которые публикуются на Страницах Эмитента в сети Интернет.
16.	Рекомендуется, чтобы общество определило политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению.	Соблюдаются в части.	Расходы, которые несет управляющая организация, подлежат возмещению в порядке и на условиях, предусмотренных договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенным Эмитентом с управляющей организацией. Расходы Управляющей организации, подлежащие возмещению, должны быть согласованы ревизором Эмитента.
V. Система управления рисками и внутреннего контроля			
17.	В обществе должна быть создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.	Соблюдается в части.	У Эмитента отсутствуют сотрудники в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ. Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется управляющей организацией Эмитента.
18.	Советом директоров Общества должны быть определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе. ¹	Не соблюдается	В соответствии с требованиями Закона об ИЦБ, а также в соответствии с Уставом Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Внутренний контроль осуществляется Управляющей организацией Эмитента.
19.	При создании системы управления рисками и внутреннего контроля рекомендуется применять общепринятые концепции и практики работы в области управления рисками и внутреннего контроля. ²	Соблюдается в части	Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой

¹ При определении принципов и подходов к организации системы управления рисками и внутреннего контроля рекомендуется исходить из задач этой системы, которыми являются:

- 1) обеспечение разумной уверенности в достижении целей общества;
- 2) обеспечение эффективности финансово-хозяйственной деятельности и экономичного использования ресурсов;
- 3) выявление рисков и управление такими рисками;
- 4) обеспечение сохранности активов общества;
- 5) обеспечение полноты и достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и другой отчетности;
- 6) контроль соблюдения законодательства, а также внутренних политик, регламентов и процедур общества.

² Интегрированная концепция построения системы внутреннего контроля COSO; Концепция (COSO) "Управление рисками организаций. Интегрированная модель" Комитета спонсорских организаций Комиссии Трэдвэй (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission); Международный стандарт ИСО 31000 "Менеджмент риска. Принципы и руководящие указания"; Международный стандарт ИСО 31010 "Менеджмент

			<p>отчетности осуществляется ревизором Эмитента и управляющей организацией Эмитента.</p> <p>Ревизор действует на основании Положения о ревизоре.</p> <p>Положение о ревизоре размещено на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p> <p>Правила внутреннего контроля и аудита размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p>
20.	<p>Эффективная система управления рисками и внутреннего контроля подразумевает построение ее на различных уровнях управления с учетом роли соответствующего уровня в процессе разработки, утверждения, применения и оценки системы управления рисками и внутреннего контроля:</p> <p>1) на операционном уровне - путем внедрения и выполнения необходимых контрольных процедур в операционных процессах;</p> <p>2) на организационном уровне - посредством организации функций, координирующих деятельность общества в рамках системы управления рисками и внутреннего контроля и обеспечивающих ее работу (такую, как управление рисками, внутренний контроль, комплаенс-контроль, контроль качества и др.).</p>	Не соблюдается	<p>Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется ревизором Эмитента и управляющей организацией Эмитента в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита.</p> <p>Ревизор действует на основании Положения о ревизоре.</p> <p>Положение о ревизоре размещено на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p> <p>Правила внутреннего контроля и аудита размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p>
21.	<p>Организация системы управления рисками и внутреннего контроля требует формализации во внутренних документах общества роли и задач совета директоров, исполнительных органов, ревизионной комиссии, подразделения внутреннего аудита и иных подразделений общества, а также порядка их взаимодействия.</p>	Соблюдается в части	<p>Утверждено Положение о ревизоре Эмитента. Положение о ревизоре размещено на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p> <p>Правила внутреннего контроля и аудита размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p>
22.	<p>Исполнительные органы общества должны обеспечивать создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.</p>	Соблюдается	<p>Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется управляющей организацией Эмитента.</p>
23.	<p>Общество должно организовывать проведение внутреннего аудита</p>	Соблюдается в части	
24.	<p>Подразделение внутреннего аудита рекомендуется функционально подчинить совету директоров, в том числе утверждение советом директоров (комитетом по аудиту) политики в области внутреннего аудита (положения о внутреннем аудите), определяющей цели,</p>	Не соблюдается	<p>У Эмитента отсутствуют сотрудники в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ.</p> <p>Формирование Совета директоров не предусмотрено Уставом Эмитента.</p>

	задачи и функции внутреннего аудита;		
25.	При осуществлении внутреннего аудита рекомендуется проводить оценку эффективности системы внутреннего контроля ³ и системы управления рисками ⁴ , оценку корпоративного управления ⁵ , а также применять общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита ⁶ .	Не соблюдается	Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется управляющей организацией Эмитента.
26.	К задачам внутреннего аудита рекомендуется отнести: 1) содействие исполнительным органам общества и работникам общества в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению обществом; 2) координацию деятельности с внешним аудитором общества, а также лицами, оказывающими услуги по консультированию в области управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления; 3) проведение в рамках установленного порядка внутреннего аудита подконтрольных обществ; 4) подготовку и предоставление совету директоров и исполнительным органам отчетов по результатам деятельности подразделения внутреннего аудита (в том числе включающих информацию о существенных рисках, недостатках, результатах и эффективности	Соблюдается в части	У Эмитента отсутствуют работники в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ. Уставом не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

³ Оценка эффективности системы внутреннего контроля включает:

1) проведение анализа соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям общества, проверку обеспечения надежности и целостности бизнес-процессов (деятельности) и информационных систем, в том числе надежности процедур противодействия противоправным действиям, злоупотреблениям и коррупции;

2) проверку обеспечения достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и иной отчетности, определение того, насколько результаты деятельности бизнес-процессов и структурных подразделений общества соответствуют поставленным целям;

3) определение адекватности критериев, установленных исполнительными органами для анализа степени исполнения (достижения) поставленных целей;

4) выявление недостатков системы внутреннего контроля, которые не позволили (не позволяют) обществу достичь поставленных целей;

5) оценку результатов внедрения (реализации) мероприятий по устранению нарушений, недостатков и совершенствованию системы внутреннего контроля, реализуемых обществом на всех уровнях управления;

6) проверку эффективности и целесообразности использования ресурсов;

7) проверку обеспечения сохранности активов;

8) проверку соблюдения требований законодательства, устава и внутренних документов общества.

⁴ Оценка эффективности системы управления рисками включает:

1) проверку достаточности и зрелости элементов системы управления рисками для эффективного управления рисками (цели и задачи, инфраструктура, организация процессов, нормативно-методологическое обеспечение, взаимодействие структурных подразделений в рамках системы управления рисками, отчетность);

2) проверку полноты выявления и корректности оценки рисков руководством общества на всех уровнях его управления;

3) проверку эффективности контрольных процедур и иных мероприятий по управлению рисками, включая эффективность использования выделенных на эти цели ресурсов;

4) проведение анализа информации о реализовавшихся рисках (выявленных по результатам внутренних аудиторских проверок нарушениях, фактах недостижения поставленных целей, фактах судебных разбирательств).

⁵ Оценка корпоративного управления включает проверку:

1) соблюдения этических принципов и корпоративных ценностей общества;

2) порядка постановки целей общества, мониторинга и контроля их достижения;

3) уровня нормативного обеспечения и процедур информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления общества, включая взаимодействие с заинтересованными сторонами;

4) обеспечения прав акционеров, в том числе подконтрольных обществ, и эффективности взаимоотношений с заинтересованными сторонами;

5) процедур раскрытия информации о деятельности общества и подконтрольных ему обществ.

⁶ Международные профессиональные стандарты внутреннего аудита Института внутренних аудиторов.

	<p>выполнения мероприятий по устранению выявленных недостатков, результатах выполнения плана деятельности внутреннего аудита, результатах оценки фактического состояния, надежности и эффективности системы управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления);</p> <p>5) проверку соблюдения членами исполнительных органов общества и его работниками положений законодательства и внутренних политик общества, касающихся инсайдерской информации и борьбы с коррупцией, соблюдения требований кодекса этики общества.</p>		
VI. Раскрытие информации об обществе, информационная политика общества			
27.	В обществе должна быть разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	Не соблюдается	Эмитент руководствуется Положением о раскрытии информации.
28.	Обществу следует раскрывать информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций ККУ.	Соблюдается	Эмитент раскрывает годовой отчет. Годовые и ежеквартальные отчеты Эмитента раскрываются на Страницах Эмитента в сети Интернет.
29.	В случае принятия обществом собственного кодекса корпоративного управления следует раскрывать такой кодекс и пояснения относительно специфики и особенностей общества, обусловивших отличия положений кодекса общества от принципов и рекомендаций ККУ.	Не соблюдается.	У Эмитента отсутствует Кодекс корпоративного управления. Акции Эмитента публично не обращаются. Облигации класса «А» включены в третий уровень списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа, без их включения в котировальные списки (некотировальная часть списка).
30.	Закрепление лицом, контролирующим общество, планов такого лица в отношении общества в специальном меморандуме, который следует раскрывать	Не соблюдается	Такой меморандум отсутствует.
31.	Общество должно своевременно раскрывать полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами. Раскрытие обществом информации должно осуществляться в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности ⁷ , а	Соблюдается	Эмитент руководствуется Положением о раскрытии информации

⁷ Это принцип означает:

1) обеспечение непрерывности процесса раскрытия информации. Для этого в обществе следует определить процедуру, обеспечивающую координацию работы всех служб и структурных подразделений общества, связанных с раскрытием информации или деятельность которых может привести к необходимости раскрытия информации;

2) максимально короткие сроки раскрытия информации, которая может существенно повлиять на оценку общества и на стоимость его ценных бумаг;

3) синхронное и эквивалентное раскрытие существенной информации в Российской Федерации и за ее пределами, если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, в том числе в форме иностранных депозитарных расписок. Эквивалентность раскрытия

	также доступности ⁸ , достоверности, полноты и сравнимости ⁹ раскрываемых данных.		
32.	Сайт общества в сети Интернет является основным источником раскрытия информации обществом, поэтому на сайте общества в сети Интернет должна быть размещена информация, достаточная для формирования объективного представления о существенных аспектах деятельности общества.	Соблюдается	Эмитент раскрывает информацию в сети Интернет на Страницах Эмитента в сети Интернет.
33.	При наличии существенной доли участия иностранных инвесторов в капитале общества рекомендуется параллельно с раскрытием информации на русском языке раскрывать такую же информацию об обществе (в том числе сообщение о проведении собрания акционеров, годовой отчет общества, бухгалтерскую (финансовую) отчетность) на иностранном языке, который является общепринятым на финансовом рынке, и обеспечивать к ней свободный доступ.	Не соблюдается	В уставном капитале Эмитента не участвуют иностранные компании.
34.	Обществу рекомендуется избегать формального подхода при раскрытии информации и раскрывать существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством. Обществу рекомендуется дополнительно раскрывать следующую информацию о финансовой деятельности и финансовом состоянии общества: 1) годовую финансовую отчетность и промежуточную финансовую отчетность за отчетный период, состоящий из шести месяцев текущего года, составленную в соответствии с МСФО, в случае если обязанность по составлению и раскрытию такой отчетности законодательством не установлена. Годовая финансовая отчетность должна быть раскрыта вместе с аудиторским заключением, а промежуточная финансовая отчетность - вместе с отчетом о результатах обзорной	Не соблюдается	Акции Эмитента публично не обращаются. Облигации класса «А» Эмитента включены в третий уровень списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа, без их включения в котировальные списки (некотировальная часть списка). Эмитент является ипотечным агентом. У Эмитента отсутствуют подконтрольные ему юридические лица. У Эмитента отсутствует обязанность составлять финансовую отчетность в соответствии с МСФО, так как Эмитент является ипотечным агентом. Сведения обо всех существенных рисках, которые могут повлиять на деятельность общества, раскрываются Эмитентом в годовом отчете. Эмитент раскрывает сведения о существенных сделках в порядке, предусмотренном Положением о

информации означает, что в случае ее раскрытия на организованном рынке в одной стране аналогичная по содержанию информация должна быть раскрыта и в другой стране, на организованном рынке которой обращаются ценные бумаги общества;

4) оперативное предоставление информации о позиции общества в отношении слухов или недостоверных данных, формирующих искаженное представление об оценке общества и стоимости его ценных бумаг, что подвергает риску интересы акционеров и инвесторов.

⁸ Этот принцип означает использование обществом разнообразных каналов и способов раскрытия информации, прежде всего электронных, доступных для большинства заинтересованных лиц. Каналы распространения информации должны обеспечивать свободный и необременительный доступ заинтересованных лиц к раскрываемой обществом информации. Доступ к информации должен предоставляться на безвозмездной основе и не требовать выполнения специальных процедур (получение паролей, регистрации или иных технических ограничений) для ознакомления с ней.

⁹ Принцип достоверности, полноты и сравнимости означает, что

1) раскрываемая информация была понятной и непротиворечивой, а данные были сопоставимыми (была возможность сравнивать показатели общества за разные периоды времени, а также сравнивать показатели общества с показателями аналогичных компаний);

2) информация, предоставляемая обществом, носила объективный и сбалансированный характер. При освещении своей деятельности общество не должно уклоняться от раскрытия негативной информации о себе, которая является существенной для акционеров и инвесторов;

3) при раскрытии финансовой и иной информации обеспечивалась ее нейтральность, то есть независимость представления этой информации от интересов каких-либо лиц или их групп. Информация не является нейтральной, если выбор ее содержания или формы предоставления имеет целью достижение определенных результатов или последствий.

	<p>аудиторской проверки или аудиторским заключением. При этом общество должно обеспечить проведение аудиторской проверки в максимально короткие сроки;</p> <p>2) пояснения исполнительных органов общества к годовой и промежуточной финансовой отчетности общества, включая анализ финансового состояния и результатов его деятельности (MD&A), в том числе анализ показателей рентабельности, финансовой устойчивости, оценку изменений в составе и структуре активов и пассивов, оценку текущей и перспективной ликвидности активов, описание факторов, оказывающих влияние на финансовое состояние общества, и тенденций, которые могут оказать влияние на деятельность общества в дальнейшем;</p> <p>3) сведения обо всех существенных рисках, которые могут повлиять на деятельность общества;</p> <p>4) информацию о сделках со связанными сторонами в соответствии с критериями, установленными МСФО¹⁰;</p> <p>5) сведения о существенных сделках общества и подконтрольных ему юридических лиц (в том числе взаимосвязанных сделках, совершенных обществом, одной и (или) несколькими подконтрольными ему юридическими лицами);</p> <p>6) сведения об изменении степени контроля над подконтрольным юридическим лицом, имеющим для общества существенное значение;</p> <p>7) сведения о прочих существенных событиях, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность общества и подконтрольных организаций, имеющих существенное значение для общества.</p>		<p>раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг.</p>
35.	<p>Раскрытие информации о структуре капитала:</p> <p>1) сведения о количестве акционеров общества;</p> <p>2) сведения о количестве голосующих акций с разбивкой по категориям (типам) акций, а также о количестве акций, находящихся в распоряжении общества и подконтрольных ему юридических лиц;</p> <p>3) сведения о лицах, которые прямо или косвенно владеют акциями, и (или)</p>	Соблюдается в части	<p>Сведения о структуре уставного капитала Эмитента раскрываются в составе ежеквартальных отчетов и годовых отчетов.</p> <p>Годовые и ежеквартальные отчеты Эмитента раскрываются на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p>

¹⁰ Предусмотрен критерий материальности для раскрытия условий одной или нескольких взаимосвязанных сделок эмитента и подконтрольных эмитенту юридических лиц - не более одного процента стоимости активов в соответствии с применяемыми стандартами международной отчетности. Подробное описание таких сделок подразумевает раскрытие даты сделки, описания условий сделки, имен контрагентов в сделке и того, каким образом они связаны, основания, по которому сделка классифицируется как сделка со связанной стороной, целесообразности совершения такой сделки, суммы сделки / какой процент сумма составляет от активов.

	<p>распоряжаются голосами по акциям, и (или) являются выгодоприобретателями по акциям общества, составляющим пять и более процентов уставного капитала или обыкновенных акций общества;</p> <p>4) заявление исполнительных органов общества об отсутствии в обществе сведений о существовании долей владения акциями, превышающих пять процентов, помимо уже раскрытых обществом;</p> <p>5) сведения о возможности приобретения или о приобретении определенными акционерами степени контроля, несоразмерной их участию в уставном капитале общества, в том числе на основании акционерных соглашений или в силу наличия обыкновенных и привилегированных акций с разной номинальной стоимостью.</p>		
36.	<p>Раскрытие информации в области социальной и экологической ответственности:</p> <p>1) политику общества в социальной и экологической сфере;</p> <p>2) отчет общества об устойчивом развитии, составленный в соответствии с международно-признанными стандартами;</p> <p>3) результаты технического аудита, аудита систем контроля качества, результаты сертификации системы менеджмента качества на соответствие требованиям международных стандартов.</p>	Не применимо	Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ИЦБ для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием. Согласно требованиям Закона об ИЦБ, а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 Устава Эмитента.
37.	В состав годового отчета рекомендуется включать годовую финансовую отчетность, составленную в соответствии с МСФО, вместе с аудиторским заключением в отношении такой отчетности.	Не соблюдается.	У Эмитента отсутствует обязанность по составлению финансовой отчетности в соответствии с МСФО, так как Эмитент является ипотечным агентом. Акции Эмитента публично не обращаются. Облигации класса «А» включены в раздел третий уровень списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа, без их включения в котировальные списки (некотировальная часть списка).
38.	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров должно осуществляться в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	Соблюдается	Согласно п. 4.6.4 Устава Эмитента акционеры Эмитента имеют право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации
VII. Существенные корпоративные действия¹¹			
39.	Уставом общества рекомендуется определить перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся	Соблюдается в части.	Формирование Совета директоров не предусмотрено Уставом Общества. Функции совета директоров

¹¹ Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров.

	существенными корпоративными действиями, и отнести рассмотрение таких действий к компетенции совета директоров общества.		осуществляет общее собрание акционеров Эмитента. Уставом предусмотрено, что общее собрание акционеров Эмитента, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • принимает решение о заключении, прекращении, изменении договора с управляющей организацией (п. 8.1.6, 8.4.12), договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества со специализированной бухгалтерской организацией (п. 8.4.5, 8.4.13); договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия (п. 8.4.6); • принимает решение о размещении Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием (п. 8.4.1); • утверждает регистратора Общества и условия договора с ним, а также расторгает договор с ним (п. 8.4.7); • принимает решение о заключении (расторжении) договора с аудиторской организацией (п. 8.4.10); • принимает решение о заключении договоров о привлечении Обществом займов и кредитов (п. 8.4.11).
40.	Информацию о совершении существенных корпоративных действий рекомендуется раскрывать с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.	Соблюдается в части.	Эмитент осуществляет раскрытие информации в соответствии с Положением о раскрытии информации, Решением о выпуске Облигаций.
41.	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, рекомендуется закрепить во внутренних документах общества.	Не соблюдается.	Внутренними документами не предусмотрено.
42.	Существенность иных действий общества (в частности, изменения основного направления деятельности общества, переименования общества, обеспечения защиты интеллектуальной собственности общества, приобретения обществом лицензии или отказа от нее и т.д.), а также критерии существенности сделок общества и его подконтрольных лиц могут быть определены уставом общества. При этом совету директоров общества следует признавать корпоративные действия существенными в случае получения рекомендации независимых директоров о признании их таковыми.	Соблюдается	Формирование Совета директоров не предусмотрено Уставом Общества. Функции совета директоров осуществляет общее собрание акционеров Эмитента. П. 3.4. Устава предусмотрено, что не допускается внесение в Устав эмитента изменений и (или) дополнений, связанных с изменением и (или) дополнением предмета или цели деятельности Эмитента. Уставом предусмотрено, что общее собрание акционеров Эмитента, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • принимает решение о заключении, прекращении, изменении договора с управляющей организацией (п. 8.1.6, 8.4.12), договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и

		<p>налогового учета Общества со специализированной бухгалтерской организацией (п. 8.4.5, 8.4.13); договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия (п. 8.4.6);</p> <ul style="list-style-type: none"> • принимает решение о размещении Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием (п. 8.4.1); • утверждает регистратора Общества и условия договора с ним, а также расторгает договор с ним (п. 8.4.7); • принимает решение о заключении (расторжении) договора с аудиторской организацией (п. 8.4.10); • принимает решение о заключении договоров о привлечении Обществом займов и кредитов (п. 8.4.11).
--	--	---

Совершение обществом существенных сделок

43.	<p>Уставом общества надо предусматривать механизмы отнесения к компетенции совета директоров общества рассмотрения сделок, которые не отвечают установленным законодательством критериям крупных сделок, но имеют существенное значение для общества, путем распространения на них установленного законодательством порядка совершения обществом крупных сделок и (или) путем отнесения их к компетенции совета директоров с принятием решения по вопросу об их одобрении большинством - не менее чем в три четверти голосов - либо большинством голосов всех избранных (не являющихся выбывшими) членов совета директоров. К числу таких сделок рекомендуется отнести по крайней мере:</p> <p>1) сделки по продаже акций (долей) подконтрольных обществу юридических лиц, имеющих для него существенное значение, в результате совершения которых общество утрачивает контроль над такими юридическими лицами;</p> <p>2) сделки с имуществом общества или подконтрольных ему юридических лиц (в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных обществом, одним и (или) несколькими подконтрольными ему юридическими лицами), стоимость которого превышает указанную в уставе общества сумму или которое имеет существенное значение для хозяйственной деятельности общества;</p> <p>3) создание подконтрольного обществу юридического лица, имеющего существенное значение для деятельности</p>	<p>В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.</p> <p>Уставом предусмотрено, что общее собрание акционеров Эмитента, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • принимает решение о заключении, прекращении, изменении договора с управляющей организацией (п. 8.1.6, 8.4.12), договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества со специализированной бухгалтерской организацией (п. 8.4.5, 8.4.13); договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия (п. 8.4.6); • принимает решение о размещении Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием (п. 8.4.1); • утверждает регистратора Общества и условия договора с ним, а также расторгает договор с ним (п. 8.4.7); • принимает решение о заключении (расторжении) договора с аудиторской организацией (п. 8.4.10); • принимает решение о заключении договоров о привлечении Обществом займов и кредитов (п. 8.4.11).
-----	--	---

	общества.		
44.	Уставом общества распространить установленный законодательством порядок одобрения крупных сделок на сделки общества, одновременно являющиеся крупными сделками и сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, но которые в соответствии с законодательством не подлежат одобрению как сделки с заинтересованностью.	Не соблюдается.	В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов с 01 июля 2014 года не применяются правила, предусмотренные главой X и главой XI Закона об акционерных обществах.
45.	Одобрение крупных сделок до их совершения	Соблюдается.	В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов с 01 июля 2014 года не применяются правила, предусмотренные главой X Закона об акционерных обществах.

Реорганизация общества

Не применимо.

Ипотечный агент не может быть добровольно реорганизован в соответствии с пунктом 3 статьи 15.2 Закона о РЦБ и п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ.

Поглощение общества (приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества)

Не применимо.

В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные главой XI.1 Закона об акционерных обществах.

Листинг и делистинг акций общества

Акции Общества не обращаются на организованных торгах. В отношении акций Общества не зарегистрирован Проспект ценных бумаг. Листинг и делистинг акций Общества не осуществляется.

Увеличение уставного капитала общества, дробление, консолидация и конвертация акций

46.	Размещение дополнительных акций с их оплатой неденежными средствами только в исключительных случаях (например, при оплате дополнительных акций ликвидными ценными бумагами либо уникальным имуществом, которое необходимо для осуществления основной деятельности общества)	Соблюдается	
47.	Осуществление обществом дробления, консолидации или конвертации акций допустимо только при условии обеспечения неухудшения прав акционеров (в частности, недопустимо осуществлять дробление, консолидацию или конвертацию акций в целях перераспределения (либо изменения степени) корпоративного контроля, а также действия, ведущие к ухудшению дивидендных прав акционеров или уменьшению их доли в уставном капитале общества).	Соблюдается	

Иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов¹²

48.	Изменение основного направления деятельности общества.	Не применимо.	Ипотечный агент не вправе изменять вид деятельности, предусмотренный уставом.
49.	Переименование общества	Соблюдается.	С момента создания Общества Эмитент

¹² Изменение основного направления деятельности общества, переименования общества, обеспечения защиты интеллектуальной собственности общества, приобретения обществом лицензии или отказа от нее и т.д.

			не осуществлял переименование.
50.	Обеспечения защиты интеллектуальной собственности общества	Не применимо.	Общество не имеет интеллектуальной собственности.
51.	Приобретение обществом лицензии или отказа от нее	Не применимо.	Деятельность ипотечного агента не подлежит лицензированию.

14. Дополнительная информация об Обществе и результатах его деятельности.

14.1. Общие сведения, в том числе краткая история, организационная структура общества.

Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрирован в качестве юридического лица 28.03.2014 г., обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ИЦБ и уставом Эмитента. Целью создания и деятельности Эмитента согласно статье 3.2 его устава является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с п.6.2 устава Эмитента, Эмитент создан для эмиссии 10 выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Миссия эмитента отсутствует.

Срок деятельности Эмитента ограничен сроком обращения облигаций с ипотечным покрытием, 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 с ипотечным покрытием.

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

Телефон: +7 (499) 286 2031

Факс: +7 (499) 286 2036

Адрес электронной почты: lesnayauiza@trewetch-group.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34660>;
<http://tfb-1.ru>

Идентификационный номер налогоплательщика: 7704860051

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1147746331534

Дата государственной регистрации: 28.03.2014

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Полное фирменное наименование эмитента: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»

Дата введения действующего полного фирменного наименования: 28.03.2014

Сокращенное фирменное наименование эмитента: ЗАО «ИА ТФБ1»

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: 28.03.2014

Эмитент не имеет лицензий. Деятельность Эмитента не подлежит лицензированию.

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

Совет директоров (наблюдательный совет) Эмитента не предусмотрен Уставом.

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации.

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

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ТКС – Управление»

Единоличный исполнительный орган управляющей организации на конец отчетного периода:

ФИО	Должность	Год рождения
<i>Лесная Луиза Владимировна</i>	<i>Директор</i>	<i>1973</i>

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом управляющей организации.

Совет директоров не предусмотрен Уставом управляющей организации.

Управляющая организация не имеет лицензий. Деятельность Управляющей организации не подлежит лицензированию.

14.2. Обращения к акционерам председателя совета директоров и единоличного исполнительного органа общества, содержащие оценку деятельности общества за год.

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы управляющей организации, сведения о которой приведены выше.

По мнению управляющей организации Эмитента, деятельность общества за отчетный год может быть оценена положительно, поскольку Эмитент не допускал дефолта и технического дефолта по выпущенным им облигациям с ипотечным покрытием, Эмитент не привлекался к ответственности, не нарушал права и обязанности перед третьими лицами.

14.3. Информация о ценных бумагах общества, в том числе о размещении обществом дополнительных акций и движении капитала за год (изменения в составе лиц, которые имеют право прямо или косвенно распоряжаться не менее чем пятью процентами голосов, приходящихся на голосующие акции общества).

14.3.1. Сведения о каждой категории (типе) акций Эмитента:

Категория акций: *обыкновенные*

Номинальная стоимость каждой акции (руб.): *1*

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые не являются погашенными или аннулированными): *9001*

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): *0*

Количество объявленных акций: *0*

Количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: *0*

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: *0*

Выпуски акций данной категории (типа):

Дата государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска
<i>21.05.2014</i>	<i>1-01-82233-Н</i>

Права, предоставляемые обыкновенными акциями их владельцам:

- *«право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;*
- *право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;*
- *право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности установленной Законом об акционерных обществах и настоящим Уставом*

Общества;

- *право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;*
- *право оказывать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента;*
- *иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом»*

Категория акций: *привилегированные*

Номинальная стоимость каждой акции (руб.): *1*

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые не являются погашенными или аннулированными): *999*

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): *0*

Количество объявленных акций: *1000*

Количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: *0*

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: *0*

Выпуски акций данной категории (типа):

Дата государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска
21.05.2014	2-01-82233-Н

Права, предоставляемые привилегированными акциями их владельцам:

- *«право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса при решении вопроса о ликвидации Общества, а также в иных случаях, установленных Законом об акционерных обществах;*
- *право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, наравне с владельцами обыкновенных акций Общества;*
- *право на получение части имущества Общества (ликвидационной стоимости привилегированных акций) в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах и настоящим Уставом;*
- *право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;*
- *право оказать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента; и*
- *иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Уставом Эмитента.»*

Изменений в структуре уставного капитала Общества не происходило.

Изменения в составе лиц, которые имеют право прямо или косвенно распоряжаться не менее чем пятью процентами голосов, приходящихся на голосующие акции общества, за отчетный год не происходили.

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций с момента создания Общества:

1. Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1»**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд «ТФБ 1»**

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

ИНН: **7704323427.**

ОГРН: **1157700010896.**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **90,01**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: **100**

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

Указанных лиц нет

Участники (акционеры) данного лица, владеющие не менее чем 20 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций

Указанных лиц нет

2. Полное фирменное наименование: **Публичное акционерное общество «Татфондбанк»**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО «Татфондбанк»**

Место нахождения: **420111, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2**

ИНН: **1653016914**

ОГРН: **1021600000036**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **9,99**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0**

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

Указанных лиц нет

Участники (акционеры) данного лица, владеющие не менее чем 20 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций

Принимая во внимание, что ПАО «Татфондбанка» в настоящее время находится в стадии ликвидации, не представляется возможным указать актуальную информацию о лицах, владеющих не менее чем 20 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций.

14.3.2. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

Указанных выпусков нет

14.3.3. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

Облигации класса «А»

Вид, серия (тип), форма и идентификационные признаки ценных бумаг	и иные ценных	Вид ценной бумаги: облигации Форма ценной бумаги: документарные на предъявителя Серия: нет Иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации класса «А»)), обязательства по которым исполняются
---	---------------------	--

	<i>преимущественно перед обязательствами ЗАО «ИА ТФБ1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» и жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «В», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.</i>
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-82233-Н Дата государственной регистрации выпуска: 09.12.2014
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг	Банк России
Количество ценных бумаг выпуска	2 382 831 штук
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено	2 382 831 000 рублей (на дату государственной регистрации выпуска)
Состояние ценных бумаг выпуска	Размещены 16.01.2015 года. В настоящее время находятся в обращении.
Дата представления уведомления об итогах выпуска ценных бумаг	26.01.2015
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	129
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	26.03.2047
Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34660, http://tfb-1.ru

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет

Ценные бумаги выпуска являются облигациями с обеспечением

Сведения по облигациям с обеспечением:

Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего (предоставляющего) обеспечение, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	Полное фирменное наименование лица: Акционерное общество «ДОМ.РФ» Место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270
Вид предоставленного обеспечения	поручительство
Размер (сумма) предоставленного обеспечения	Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен п. 1 Оферты Поручителя (п. 12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса "А")

Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается (предоставляемым)	Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса "А" номинальной стоимости Облигаций класса "А", в том числе досрочному погашению Облигаций класса "А", и выплате купонного дохода по Облигациям класса "А", предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А»
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям (при ее наличии)	http://дом.рф ; www.ahml.ru ; www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263 .
Иные сведения о предоставленном (предоставляемом) обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>нет</i>

Облигации класса «Б»

Вид, серия (тип), идентификационные признаки бумаг	Вид ценной бумаги: <i>облигации</i> Форма ценной бумаги: <i>документарные на предъявителя</i> Серия: <i>нет</i> Иные идентификационные признаки ценных бумаг: <i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после обязательств ЗАО «ИА ТФБ1» по Облигациям класса «А», но преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «В», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.</i>
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска: <i>4-03-82233-Н</i> Дата государственной регистрации выпуска: <i>09.12.2014</i>
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг	<i>Банк России</i>
Количество ценных бумаг выпуска	<i>132 822 штук</i>
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено	<i>132 822 000 рублей (на дату государственной регистрации выпуска)</i>
Состояние ценных бумаг выпуска	<i>Размещены 16.01.2015 года. В настоящее время находятся в обращении.</i>
Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг	<i>05.02.2015</i>
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для	<i>129</i>

облигаций)	
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	26.03.2047
Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34660, http://tfb-1.ru

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет

Облигации класса «В»

Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг	Вид ценной бумаги: облигации Форма ценной бумаги: документарные на предъявителя Серия: нет Иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконvertируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «В», обязательства по которым исполняются после обязательств ЗАО «ИА ТФБ1» по Облигациям класса «А» и по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-82233-Н Дата государственной регистрации выпуска: 09.12.2014
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг	Банк России
Количество ценных бумаг выпуска	140 792 штук
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено	140 792 000 рублей (на дату государственной регистрации выпуска)
Состояние ценных бумаг выпуска	Размещены 16.01.2015 года. В настоящее время находятся в обращении.
Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг	05.02.2015
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	129
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	26.03.2047
Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34660, http://tfb-1.ru

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: *Нет*

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет

14.4. Информация о количестве акций, находящихся в распоряжении общества, а также количество акций общества, принадлежащих подконтрольным обществу юридическим лицам.

Акции, находящиеся в распоряжении Общества, отсутствуют. Подконтрольные Обществу юридические лица отсутствуют.

14.5. Основные производственные показатели общества.

Уставная деятельность Эмитента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

14.6. Основные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности общества.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета по состоянию на конец отчетного года вместе с аудиторским заключением, выражающим в установленной форме мнение аудиторской организации о ее достоверности, представляется на утверждение годовому общему собранию акционеров Эмитента (акционеру, владеющему всеми голосующими акциями Эмитента) и раскрывается на Страницах Эмитента в сети Интернет.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества в отчетном году (в тыс. руб.)

Нераспределенная прибыль Общества на начало отчетного года: **41 196**

Нераспределенная прибыль Общества на конец отчетного года: **36 512**

Убыток Общества по итогам отчетного года: **4 684**

14.7. Достигнутые за год результаты общества в сравнении с запланированными.

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

14.8. Распределение прибыли и его соответствие принятой в обществе дивидендной политике.

Прибыль Общества не распределялась. Дивидендная политика в Обществе отсутствует.

14.9. Инвестиционные проекты и стратегические задачи общества.

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

Эмитент не имеет стратегических задач, отличных от уставной деятельности, и инвестиционных проектов.

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

14.10. Перспективы развития общества

Объем продаж, производительность, контролируемая доля рынка, рост доходов, рентабельность

Информация не указывается в связи с тем, что уставная деятельность Эмитента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

Соотношение собственных и заемных средств

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств Эмитента по состоянию на конец отчетного года составляет **16,34**

Долгосрочные обязательства Эмитента по состоянию на конец отчетного года составляют **410 514 тыс. руб.**

Краткосрочные обязательства Эмитента по состоянию на конец отчетного года составляют **187 817 тыс. руб.**

Капитал и резервы Эмитента по состоянию на конец отчетного года составляют **36 523 тыс. руб.**

14.11. Краткий обзор наиболее существенных сделок, совершенных обществом и подконтрольными ему юридическими лицами (в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных обществом, одним и (или) несколькими подконтрольными ему юридическими лицами) за последний год.

Обществом за отчетный год не были совершены существенные сделки, в том числе взаимосвязанные сделки, размер обязательств по каждой из которых составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по данным его бухгалтерской отчетности за последний отчетный квартал, предшествующий дате совершения сделки.

Подконтрольные Эмитенту юридические лица отсутствуют.

14.12. Описание системы корпоративного управления в обществе.

Высшим органом управления в Обществе является общее собрание акционеров Общества.

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации в соответствии с требованиями статьи 8 Закона об ИЦБ.

14.13. Описание системы управления рисками и внутреннего контроля общества.

У Эмитента отсутствуют сотрудники в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ.

Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется Управляющей организацией Эмитента в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита.

14.14. Описание кадровой и социальной политики общества, социальное развитие, охрана здоровья работников, их профессиональное обучение, обеспечение безопасности труда.

В соответствии с Законом об ИЦБ Эмитент не имеет штата работников. В соответствии с Законом об ИЦБ и Уставом Эмитента полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы Управляющей организации.

14.15. Сведения о политике общества в области охраны окружающей среды и экологической политике общества.

Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ИЦБ для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием. Согласно требованиям Закона об ИЦБ, а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 Устава Эмитента. Политика общества в области охраны окружающей среды и экологической политике общества отсутствует.

15. Информация о корпоративном управлении в обществе

15.1. Отчет о работе совета директоров (в том числе комитетов совета директоров) за год, в том числе сведения о количестве очных (заочных) заседаний, об участии каждого из членов совета директоров в заседаниях, описание наиболее существенных вопросов и наиболее сложных проблем, рассмотренных на заседаниях совета директоров и комитетов совета директоров, основных рекомендаций, которые комитеты давали совету директоров.

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров.

15.2. Результаты оценки комитетом по аудиту эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита.

Эмитентом не создавался комитет по аудиту для оценки эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита.

15.3. Описание процедур, используемых при избрании внешних аудиторов и обеспечивающих их независимость и объективность, а также сведения о вознаграждении внешних аудиторов за услуги аудиторского и неаудиторского характера

Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента

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

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

ИНН: 7735073914

ОГРН: 1027700253129

Место нахождения: *129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1, часть комнаты № 7*

Номер телефона: *+7 (495) 740-16-01*

Номер факса: *+ 7 (495) 740-16-01*

Адрес электронной почты: *info@delprof.ru*

Полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор (аудиторская организация) эмитента: *Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).*

Место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор (аудиторская организация) эмитента: *РФ, 119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, дом 21, корпус 4.*

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, а также существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с Эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), нет, в том числе:

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

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

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

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

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов: *не принимаются, поскольку указанные факторы отсутствуют. Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения зависимости друг от друга, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) на предмет его независимости от Эмитента. Аудитор (аудиторская организация) является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", размер вознаграждения аудитора (аудиторской организации) не ставится в зависимость от результатов проведенных проверок.*

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента:

Выбор аудитора (аудиторской организации) осуществляется по следующим критериям:

- спектр предлагаемых услуг;
- наличие деловой репутации;
- ценовая политика.

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

Решение годового общего собрания акционеров Эмитента об утверждении в качестве аудитора Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ», было принято в отчетном году без использования процедуры тендера (Дата составления и номер протокола общего собрания: «22» июня 2020 года, Протокол № 01/2020/МА TFB1).

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

Согласно ст. 55 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее – «Закон об акционерных обществах»), акционер, обладающий не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента, имеет право требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, повестка дня которого может, в частности, включать вопрос об избрании аудитора. При этом по смыслу указанной статьи закона, такой акционер вправе предложить кандидатуру аудитора для избрания.

В соответствии с п. 8.1.8. Устава Эмитента аудитор Общества утверждается общим собранием акционеров Общества.

Устав Эмитента не предусматривает специальных процедур избрания аудитора.

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

Работы по специальным аудиторским заданиям не проводились.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации), указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

Размер вознаграждения аудитора за осуществление проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности Эмитента (РСБУ) на 31 декабря 2020года составляет 164 400 (Сто шестьдесят четыре тысячи четыреста) рублей.

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги отсутствуют.

15.4. Сведения об основных результатах оценки (самооценки) работы совета директоров, а в случае привлечения независимого внешнего консультанта для оценки деятельности совета директоров - сведения о таком консультанте, о том, существуют ли у консультанта какие-либо связи с компанией, и о результатах проведенной им оценки, а также о позитивных изменениях в деятельности совета директоров, осуществленных по результатам предыдущей оценки.

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров.

15.5. Сведения о прямом или косвенном владении акциями общества членами совета директоров и исполнительных органов общества.

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации, сведения о котором приведены выше.

Прямое и косвенное владение акциями Общества управляющей организацией отсутствует.

15.6. Сведения о наличии у членов совета директоров и исполнительных органов конфликта интересов (в том числе связанного с участием указанных лиц в органах управления конкурентов общества).

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации, сведения о котором приведены выше.

Управляющая организация Эмитента осуществляет полномочия также иных ипотечных агентов, однако конфликт интересов отсутствует.

15.7. Описание системы вознаграждения членов совета директоров, в том числе размер индивидуального вознаграждения по итогам года по каждому члену совета директоров (с разбивкой на базовое, дополнительное вознаграждение за председательство в совете директоров, за председательство/членство в комитетах при совете директоров с указанием размера участия в долгосрочной мотивационной программе, объема участия каждого члена совета директоров в опционной программе при наличии таковой), компенсаций расходов, связанных с участием в совете директоров, а также расходов общества на страхование ответственности директоров как членов органов управления;

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров.

15.8. Описание принципов и подходов, применяемых в отношении мотивации ключевых руководителей, описание всех элементов вознаграждения ключевых руководителей (например, фиксированное вознаграждение, программы краткосрочной и долгосрочной мотивации, льготы, пенсионные отчисления), целевое соотношение элементов вознаграждения по ключевым руководителям, описание того, на достижение каких показателей основан каждый из этих элементов вознаграждения и каковы целевые уровни этих показателей, общее описание политики общества относительно выходных пособий для ключевых руководителей (в частности, максимальный размер выходных пособий);

15.9. Сведения о суммарном вознаграждении за год:

а) по группе из не менее чем пяти наиболее высокооплачиваемых членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с разбивкой по каждому виду вознаграждения;

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа. В силу ограничений, предусмотренных Законом об ИЦБ, у Общества отсутствуют работники. Сведения о размере вознаграждения, выплаченного управляющей организации Общества, приведены в п. 12 настоящего Годового отчета.

б) по всем членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества, на которых распространяется действие политики общества в области вознаграждения, с разбивкой по каждому виду вознаграждения;

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа. В силу ограничений, предусмотренных Законом об ИЦБ, у Общества отсутствуют работники. Сведения о размере вознаграждения, выплаченного управляющей организации Общества, приведены в п. 12 настоящего Годового отчета. Политика Общества в области вознаграждения управляющей организации отсутствует. Вознаграждение Управляющей организации Обществом выплачивается в соответствии с заключенным договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

15.10. Сведения о вознаграждении за год единоличного исполнительного органа, которое он получил или должен получить от общества (юридического лица из группы организаций, в состав которой входит общество) с разбивкой по каждому виду вознаграждения, как за исполнение им обязанностей единоличного исполнительного органа, так и по иным основаниям;

Сведения о размере вознаграждения, выплаченного управляющей организации Общества, приведены в п. 12 настоящего Годового отчета.

15.11. Сведения о займах (кредитах), выданных обществом (юридическим лицом из группы организаций, в состав которой входит общество) членам совета директоров и исполнительных органов общества и информацию о соответствии условий выданных займов (кредитов) рыночным условиям;

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

Общество не выдавало займы управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа Общества.

15.12. Сведения о соблюдении обществом принципов и рекомендаций ККУ, а в случае, если какие-либо принципы и рекомендации ККУ не соблюдаются - подробные объяснения причин этого.

Сведения о соблюдении ККУ приведены в разделе 13 настоящего Годового отчета.

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

Иные сведения отсутствуют.