

**ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА
ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ**

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»

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

КОД ЭМИТЕНТА: 82233-Н

(уникальный код эмитента)

ЗА 12 месяцев 2022 года

(отчетный период, за который
составлен отчет эмитента)

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

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

Адрес страницы в сети Интернет	http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34660; http://tfb-1.ru; (адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента)
--------------------------------	--

Представитель Общества с ограниченной ответственностью "Тревеч - Управление", осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент ТФБ" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 16.08.2022, действующий на основании доверенности № б/н от 19.08.2022.

(наименование должности лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, или иного уполномоченного им лица, название, дата и номер документа, на основании которого указанному лицу предоставлено право подписывать отчет эмитента от имени эмитента)¹

« 23 » марта 20 23 г.

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



Введение	4
Раздел 1. Управленческий отчет эмитента	5
1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности	5
1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли	5
1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента	10
1.4. Основные финансовые показатели эмитента	10
1.5. Сведения об основных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение	10
1.6. Сведения об основных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение	11
1.7. Сведения об обязательствах эмитента	11
1.8. Сведения о перспективах развития эмитента	11
1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента	11
Раздел 2. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента	23
2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента	23
2.2. Сведения о политике в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента	24
2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита	24
2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита	25
2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	25
Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность, и крупных сделках эмитента	25
3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента	25
3.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента	25
3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции")	27
3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность	27
3.5. Крупные сделки эмитента	27
Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах	28
4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	28
4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций с целевым использованием денежных средств, полученных от их размещения	28
4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением	28
4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием	29
4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	36
4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	36
4.6. Информация об аудиторе эмитента	37
Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	38
5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента	38
5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность	38

Введение

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

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

В отчете Эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной по итогам 12 месяцев 2022 года, ссылка на которую приведена в пункте 5.2. настоящего отчета Эмитента.

Эмитентом путем открытой подписки размещены облигации с ипотечным покрытием, в отношении которых зарегистрирован проспект и предоставлено обеспечение в виде поручительства Акционерного общества "ДОМ.РФ" (АО "ДОМ.РФ", Российская Федерация, Москва, ул. Воздвиженка, 10, ИНН: 7729355614, ОГРН: 1027700262270).

АО «ДОМ.РФ» обязано раскрывать информацию в форме отчета эмитента, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности).

Информация раскрывается путем опубликования на странице в сети Интернет.

Адрес страницы в сети Интернет: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>

Информация о финансово-хозяйственной деятельности лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента, раскрывается на основании проаудированной консолидированной финансовой отчетности.

Информация о финансово-хозяйственной деятельности АО «ДОМ.РФ» отражает его деятельность в качестве организации, которая вместе с другими организациями в соответствии с МСФО определяется как группа.

Эмитент не является организацией, входящей в группу лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная по итогам 12 мес. 2022 года, на основании которой в настоящем отчете эмитента раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента), дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента). Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента) содержит достоверное представление о деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента), а также об основных рисках, связанных с его (их) деятельностью.

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

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

Раздел 1. Управленческий отчет эмитента

1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности

Приводится краткая информация об эмитенте:

Полное фирменное наименование эмитента:

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»

Сокращенное фирменное наименование эмитента: ***ЗАО "ИА ТФБ1"***

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

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

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

Эмитент учрежден в форме закрытого акционерного общества и является ипотечным агентом в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «ФЗ об ИЦБ»), зарегистрирован в качестве юридического лица 28.03.2014.

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

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента: ***1147746331534***

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента: ***7704860051***

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

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

В соответствии с п.6.2 устава Эмитента, Эмитент создан для эмиссии не более 10 (Десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

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

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

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

Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет.

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

1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли

Указывается общая характеристика отрасли, в которой эмитент осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность: ***Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрированным 28.03.2014г. в соответствии с ФЗ об ИЦБ. В соответствии с п.6.2 Устава Эмитента, Эмитент создан для осуществления десяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием.***

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

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

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

Общие экономические условия.

В 2022 году произошло изменение макроэкономической конъюнктуры в Российской Федерации под влиянием внешних санкционных ограничений. В феврале-марте наблюдалась повышенная волатильность на финансовом и валютном рынке, ускорение инфляции, ажиотажный потребительский спрос. Для компенсации возросших девальвационных и инфляционных рисков в указанный период Банк России повысил ключевую ставку до 20%, ввел ограничения на движение капитала, а также временно приостанавливал торги на фондовом рынке. Кроме того, было установлено требование об обязательной продаже 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке.

По мере стабилизации ситуации на российском финансовом рынке во втором-третьем кварталах 2022 года значительная часть ранее принятых ограничений была ослаблена. С мая 2022 года годовая инфляция последовательно замедлялась на фоне укрепления рубля, коррекции цен на ранее подорожавшие товары и снижения потребительского спроса. Замедление инфляции и ослабление рисков для финансовой стабильности позволили Банку России снизить ключевую ставку во втором-третьем кварталах 2022 года в общей сложности на 12,5 п.п. до 7,5%, что ниже показателя на начало 2022 года. Вместе с тем с конца сентября наблюдалось снижение потребительской уверенности и рост доходностей ОФЗ из-за повышенной неопределенности, в результате чего Банк России приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики.

Своевременные меры поддержки Правительства Российской Федерации и Банка России позволили не допустить дестабилизации экономики. По оценке Росстата, ВВП России в 2022 году сократился на 2,1% к 2021 году, что значительно лучше первоначальных ожиданий (весной прогнозировался спад на 8–10%).

С учетом повышенной неопределенности в 2022 году население придерживалось сберегательной модели поведения, что отразилось на динамике потребительского спроса (так, оборот розничной торговли в 2022 году сократился на 6,7% к 2021 году). Слабая потребительская активность способствовала замедлению инфляции: по итогам 2022 года она опустилась до 11,9% в годовом выражении с пикового уровня в 17,8% в апреле. В 2023 году инфляция продолжит снижаться и может временно опуститься ниже таргета (4%) из-за высокой базы первой половины 2022 года.

Рынок ипотечного кредитования

В 2022 году на фоне ухудшения внешних условий выдача ипотечных кредитов снизилась относительно рекордного 2021 года. По данным Банка России, в 2022 году выдано 1,3 млн кредитов (-30,5% к 2021 году) на 4,8 трлн рублей (-15,6%), в том числе на первичном рынке – 409,9 тыс. кредитов (-13,9%) на 2,1 трлн руб. (+9,7%). При этом в течение года рынок развивался неравномерно. В частности, наблюдалось два периода спада: в апреле-мае (рост рыночных ставок по ипотеке до запретительных уровней (17–20%) вслед за ключевой ставкой Банка России) и в октябре (снижение потребительской уверенности, рост стоимости фондирования и ипотечных ставок на фоне повышенной неопределенности), за которыми достаточно быстро последовало восстановление.

Рынок поддержали государственные льготные ипотечные программы, а также субсидируемая ипотека от застройщиков по низким ставкам. В 2022 году выдача ипотеки с господдержкой по количеству сохранилась практически на уровне 2021 года (485 тыс. кредитов, -1,2% к 2021 году), а по объему стала рекордной (2,2 трлн руб., +40,9%). Доля льготных программ с господдержкой в общей выдаче ипотеки достигла максимумов: 35% (+11 п.п. к 2021 году) по количеству и 46% (+19 п.п.) по объему.

Наибольшим спросом пользовалась «Льготная ипотека», в рамках которой в 2022 году выдано 285,1 тыс. кредитов (-16,2% к 2021 году) на сумму 1 275,8 млрд рублей (+21,1%), доля программы в общем количестве льготных кредитов составила 59%. С учетом изменения макроэкономических условий ставка по программе повышалась до 12% в апреле, а затем поэтапно снижалась и вернулась к 7% в июне. Максимальная сумма кредита увеличена до 12 млн рублей в столичных регионах и до 6 млн рублей – в остальных.

В 2022 году продолжил расти спрос на «Семейную ипотеку»: за год выдано 169,3 тыс. кредитов (+26,6%) на 792,3 млрд руб. (+72,3%). Во многом это результат распространения программы с 01.07.2021 на семьи с одним ребенком, родившимся после 2018 года.

В рамках «Дальневосточной ипотеки» в 2022 году банки предоставили 24,4 тыс. кредитов (+47,5%) на 109,9 млрд рублей (+57,7%). Росту выдачи способствовало распространение программы на сотрудников медицинских и образовательных учреждений, проработавших на Дальнем Востоке не менее пяти лет, расширение списка территорий, на которых Дальневосточную ипотеку можно использовать для покупки вторичного жилья.

Программа «IT-ипотека», запущенная в мае 2022 года, позволила приобрести жилье более 5,7 тыс. сотрудников IT-компаний.

По итогам 2022 года ипотечный портфель с учетом секьюритизации увеличился на 17,4% до 15,1 трлн рублей, достигнув 10% ВВП. Ипотека оставалась наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам на 31.12.2022 составила 0,4% (-0,1 п.п. с начала 2022 года), по другим розничным кредитам этот показатель составил 7,8%.

В 2022 году ипотека являлась основным способом приобретения жилья: доля сделок с ипотекой составила 70% за 9 месяцев 2022 года (на уровне 2021 года). По данным Росреестра, за 9 месяцев 2022 года населением зарегистрировано около 416 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) на жилые помещения (-13% к аналогичному периоду 2021 года).

Рынок жилищного строительства

Несмотря на ухудшение макроэкономических условий и снижение продаж жилья, объем запусков новых проектов в 2022 году составил 42,3 млн кв. м – практически на уровне рекордного 2021 года (42,6 млн кв. м). В течение года динамика запусков была неоднородной: в марте – мае 2022 года запуски новых проектов замедлялись, но уже с августа почти непрерывно превышали прошлогодние значения.

В результате устойчивого роста запусков новых проектов портфель строящегося жилья продолжил увеличиваться второй год подряд (+2,4% в 2022 году после +2,5% в 2021 году) и достиг 98,7 млн кв. м на 01.01.2023. Объем жилищного строительства с использованием счетов эскроу составил 87,9 млн кв. метров на 01.01.2023 (89% всего строящегося жилья по сравнению с 77% годом ранее).

Банки продолжили активно предоставлять проектное финансирование застройщикам. По данным Банка России, по итогам 2022 года в 78 регионах России застройщиками заключено 6,9 тысяч кредитных договоров (+34,6% к 31.12.2021) на сумму 12,1 трлн рублей (+83,9%), из них застройщики использовали 4,8 трлн рублей (+84,7%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства.

Остаток средств участников долевого строительства на счетах эскроу составил 4,1 трлн рублей (+33,3%). На пополнение счетов эскроу повлияли две «волны» снижения спроса на жилье (в апреле–мае и в конце сентября – октябре), а также ускорение раскрытия счетов эскроу к концу года (сезонный подъем ввода объектов в эксплуатацию). Уровень покрытия задолженности счетами эскроу снизился с 120% на 31.12.2021 до 87% на 31.12.2022. Средняя процентная ставка по кредитным договорам с застройщиками на 31.12.2022 года находилась в диапазоне от 4,6% до 6,2% (по федеральным округам).

В 2022 году поставлен новый рекорд по вводу жилья. По данным Росстата, за 12 месяцев введено 102,7 млн кв. м, что на 11% больше ввода за 2021 год (92,6 млн кв. м). Основной прирост – за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС). В сегменте ИЖС построено 57,2 млн кв. м (+16% 2/2), а в многоквартирных домах (МКД) – 45,5 млн кв. м. (+5% 2/2).

По данным Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО), общее количество проблемных объектов в 2022 году сократилось на 53%. При этом ни один дом, который начал строиться с использованием счетов эскроу и проектного финансирования, по итогам 2022 года в ЕРПО не состоял.

Рынок ипотечных ценных бумаг

В 2022 году размещено 15 выпусков ипотечных облигаций с поручительством АО «ДОМ.РФ» (ИЦБ ДОМ.РФ) на сумму 399 млрд рублей, и стал крупнейшим эмитентом корпоративных

облигаций в России, как и в 2021 году. По состоянию на конец 2022 года объем ИЦБ ДОМ.РФ в обращении достиг 1 072 млрд руб. на 31.12.2022 (+25,0% к 31.12.2021), ИЦБ ДОМ.РФ занимают свыше 98% рынка ипотечных облигаций в России.

Доля секьюритизированных кредитов в ипотечном портфеле банков на 31.12.2022 составила 7%.

Развитию рынка ипотечных облигаций в 2022 году способствовали

- улучшение условий привлечения ликвидности с помощью ИЦБ ДОМ.РФ, благодаря запуску операций РЕПО с Федеральным казначейством на площадке Московской биржи, включение 34 новых выпуска в Ломбардный список ЦБ РФ в 2022 г. в рамках мер поддержки банковского сектора ЦБ РФ, по итогам 2022 года - 42 выпуска находятся в Ломбардном списке, Улучшению риск-параметров по ИЦБ ДОМ.РФ в рамках РЕПО с Центральным Контрагентом.

- рост выдач ипотечных кредитов с электронной закладной, использование которой снижает операционные затраты банков на секьюритизацию. Доля электронных закладных в ипотечном покрытии выпусков ИЦБ ДОМ.РФ 2022 года составила 60%.

- создание в ДОМ.РФ возможностей для секьюритизации субсидируемой ипотеки, выданной в рамках гос. программ.

Условия предоставления ипотечных кредитов

По данным Банка России, средневзвешенная процентная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях снизилась до 7,2% за 2022 год (-0,3 п.п. к 2021 году), несмотря на ужесточение денежно-кредитных условий. Основная причина – рост доли выдач на первичном рынке (до 43% по объему, +10 п.п. к 2021 году), где ипотечные ставки были ниже, чем на вторичном рынке.

Средняя ставка по кредитам на новостройки (преимущественно субсидируемый сегмент), выданным в 2022 году, снизилась до 4,3% (-1,6 п.п. к уровню 2021 года). Во многом это результат распространения субсидируемой ипотеки от застройщиков по ставкам от 0,1%, которая, в том числе, комбинировалась с льготными программами.

В 2022 году принят ряд важных решений по льготным ипотечным программам, позволяющий расширить их охват, а также повысить доступность жилья для российских семей и поддержать строительную отрасль:

- Программа «Льготная ипотека» в течение года оперативно донастраивалась с учетом изменения экономических условий. Так, в апреле ставка по программе временно повысилась с 7 до 12%, затем по мере стабилизации экономики поэтапно снижалась: в мае ставка опустилась до 9%, а в июне – вернулась на уровень 7%. Вместе с тем, с апреля субсидируемый лимит по программе увеличен с 3 млн руб. до 12 млн руб. в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области и до 6 млн руб. – в остальных регионах России. С июня «Льготная ипотека» расширена на самостоятельное строительство частных домов. В декабре принято решение о продлении программы по ставке 8% до 1 июля 2024 года.

- Программа «Семейная ипотека» продлена до 1 июля 2024 года, а с 2023 г. – расширена и на семьи с двумя детьми до 18 лет (ранее в программе могли участвовать только семьи с детьми, родившимися после 2018 года).

- Программа «Дальневосточная ипотека» распространена на педагогов и медиков, также на сельские населенные пункты, действие программы продлено до 31 декабря 2030 года.

- В мае запущена программа «IT-ипотека» по ставке 5% для сотрудников IT-компаний, срок действия программы – до 31 декабря 2024 года.

На вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) средняя ипотечная ставка выросла до 9,3% (+1 п.п. 2021 г.) из-за ужесточения денежно-кредитной политики в 2022 году и возросших рисков банков. В ноябре-декабре 2022 года банки повысили ставки предложения по рыночной ипотеке (в среднем на 0,5-0,7 п.п., до 11-12%) на фоне увеличения стоимости фондирования (доходность 5-летних ОФЗ выросла с 8,5% на 01.09.2022 до 9,4% на 30.12.2022).

Состояние рынка труда, уровень и динамика доходов населения

Ситуация на рынке труда оставалась стабильной: уровень безработицы за 2022 год составил 3,9%, что является историческим минимумом. По итогам 2022 года номинальная заработная плата выросла на +12,6% з/г, реальная – снизилась на -1,0% з/г. Устойчивая динамика оплаты труда, наряду с дополнительными мерами социальной поддержки (индексация социальных выплат на 10% с 1 июня, начало выплат на детей с 8 до 17 лет) ограничили спад реальных располагаемых денежных доходов населения, которые по итогам 2022 года сократились лишь на 1,0% з/г.

Цены на жилье и их динамика

По данным Росстата, в 2022 году цены на первичном рынке жилья в России выросли на 21,0% в номинальном выражении (в 2021 году – на 26,0%) и на 8,1% – в реальном (с учетом инфляции). После скачка в I квартале (+8,0%) номинальный рост цен постепенно замедлялся в течение года (+6,5% в II кв., +4,3% в III кв.) и в IV кв. цены практически не росли (+0,9%). С начала 2020 года номинальные цены на первичном рынке выросли на 70,8%, реальные – на 34,2%. Номинальный рост цен на готовое жилье в 2022 году составил +11,8% з/г (в 2021 году – на 17,2%) – значительно меньше, чем на новостройки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

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

1.4. Основные финансовые показатели эмитента

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	полное фирменное наименование	сокращенное фирменное наименование	ИНН	ОГРН	место нахождения	краткое описание/характеристика предоставленных услуг	доля поставщика в объеме поставок услуг %	является ли поставщик организацией, подконтрольной членам органов управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента
1	Акционерное общество "ДОМ.РФ"	АО "ДОМ.РФ"	7729355614	1027700262270	125009, ГОРОД МОСКВА, ВОЗДВИЖЕНКА УЛИЦА, ДОМ 10	Услуги по сервисному обслуживанию закладных, услуги расчетного агента	69,78	нет

2	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление»	ООО "ТКС-Управление"	7703697275	1097746171115	119435, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК БОЛЬШОЙ САВВИНСКИЙ, 10, СТР.2А	Услуги БО	29,70%	нет
3	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис»	ООО "ТКС"	7703697243	1097746168850	119435, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК БОЛЬШОЙ САВВИНСКИЙ, 10, СТР.2А	Услуги УК	23,71%	нет
4	Общество с ограниченной ответственностью "Тревеч-Управление"	ООО "Тревеч-Управление"	7704874061	5147746079388	119435, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК БОЛЬШОЙ САВВИНСКИЙ, 10, СТР.2А	Услуги УК	13,63%	нет

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

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

1.7. Сведения об обязательствах эмитента

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

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

1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

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

1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

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

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

1.8. Сведения о перспективах развития эмитента

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

Эмитентом не принималась стратегия его развития.

1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента

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

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

Эмитент не является кредитной организацией.

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

На дату окончания отчетного периода в обращении находились два выпуска облигаций Эмитента (далее по тексту в настоящем пункте Облигации класса «Б», Облигации класса «В» или совместно «Облигации»). Облигации класса «А» погашены в полном объеме 28.03.2022.

1.9.1. Отраслевые риски

Описываются риски, характерные для отрасли, в которой эмитент осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность. При этом описывается влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. Приводятся наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации).

Согласно требованиям Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 26.03.2022) "Об ипотечных ценных бумагах" (далее – ФЗ об ИЦБ), а также Устава Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем, Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных ст. 3 Устава Эмитента. Согласно п. 3.1. Устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных. Целью деятельности Эмитента, в соответствии с п. 3.2. Устава Эмитента, является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

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

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

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

Несмотря на ухудшение внешних условий, динамика ВВП России (-2,1% по итогам 2022 года) оказалась значительно лучше первоначальных ожиданий (весной прогнозировалось снижение на 8–10%). Ситуация на рынке труда была стабильной: уровень безработицы за 2022 год составил 3,9%, что является историческим минимумом. Средняя заработная плата, основной источник выплат по ипотеке, в 2022 году в номинальном выражении возросла на 12,6% к 2021 году, в реальном – снизилась на -1,0%.

Ипотека оставалась наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам на 31.12.2022 составила 0,4%, снизившись за год на 0,1 п.п., по другим розничным кредитам населению этот показатель составил 7,8%. В 2022 году Правительство РФ и Банк России принимали ряд мер по поддержке населения и обеспечению стабильности в финансовом секторе. В частности, в марте 2022 г. Банк России возобновил действие механизма «кредитных каникул» по закону № 106-ФЗ для поддержки заемщиков, столкнувшихся с финансовыми трудностями. Также регулятор ввел временные послабления для банков, позволяющие не формировать дополнительные резервы по таким кредитам. С 7 октября 2022 года вступил в силу Федеральный закон № 377-ФЗ, который дает право гражданам, призванным на военную службу в рамках мобилизации, а также членам их семей оформить кредитные каникулы. По данным Банка России, уровень реструктуризаций по кредитам заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации, в 2022 году был значительно ниже, чем в пандемию: менее 2% ипотечного портфеля против 5,6% на 01.01.2021.

Согласно опросу Банка России, большинство участников рынка не ожидают значимого ухудшения макроэкономической ситуации в 2023 году. Вместе с тем, Правительством РФ и Банком России осуществляется постоянный мониторинг экономической ситуации в целях выявления рисков и разработки мер по их минимизации.

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

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

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

По данным Росстата, средняя цена на жилье в новостройках на конец 2022 года составила 122,3 тыс. рублей/кв. метр, на вторичном рынке – 94,4 тыс. рублей/кв. метр. Цены на жилье в новостройках за 2022 год выросли на 21,0%, на вторичном рынке – на 11,8%, в том числе в четвертом квартале 2022 года – на 0,9% и 1,6% соответственно. В реальном выражении (с учетом инфляции) цены на новостройки за 2022 год выросли на 8,1%, на вторичном рынке – снизились на -0,1%.

По данным Единой системы жилищного строительства (наш.дом.рф), в 2022 году наметилась тенденция к росту объема непроданного жилья в стадии строительства в условиях высоких запусков новых проектов и снижающегося спроса (по данным Росреестра, продажи новостроек снизились за 9 месяцев 2022 года на 13% з/г). По данным наш.дом.рф, на конец 2022 года 67,9 млн кв. м строящегося жилья не было продано (69% от всего объема). Если исключить проекты, где продажи еще не открыты (отсутствуют ДДУ), не было продано 40,6 млн кв. м (41%). Такой объем непроданного жилья на 20% превосходит средний уровень в 2019–2021 годах (33,7 млн кв. м).

Учитывая продление действия льготных ипотечных программ, дефицит трудовых ресурсов, рост предложения качественного жилья в комфортной городской среде, востребованного населением, вероятность существенного падения цен на жилье оценивается Эмитентом как незначительная.

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

Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, может спровоцировать заемщиков допускать просрочку платежей. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, процентной ставки по кредиту, уровня

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

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

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

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

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

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

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

1.9.2. Страновые и региональные риски

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

Страновые риски:

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

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

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

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

Политическая и экономическая ситуация в стране, военные конфликты, введение чрезвычайного положения, забастовки, стихийные бедствия могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики, вызвав тем самым ухудшение финансового положения

Эмитента и снижение прибыли Эмитента, что впоследствии негативно скажется на возможности Эмитента своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства по ценным бумагам.

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

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

Региональные риски:

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

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

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

Возможные последствия реализации данного риска минимизируются диверсификацией обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций Эмитента. Также в целях минимизации негативных последствий от возможных нарушений повседневной деятельности Эмитента в результате реализации риска террористической угрозы в регионе местонахождения, Эмитентом развиваются и регулярно пересматриваются меры по обеспечению непрерывности и восстановления деятельности в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

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

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

1.9.3. Финансовые риски

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9.4. Правовые риски

Описываются правовые риски, связанные с деятельностью эмитента.

Под правовым риском понимается риск возникновения у Эмитента убытков вследствие нарушения Эмитентом и/или его контрагентами условий заключенных договоров, допускаемых Эмитентом правовых ошибок при осуществлении деятельности (например, неправильные юридические консультации или неверное составление документов, в том числе при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах), несовершенства правовой системы (например, противоречивость законодательства Российской Федерации, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в деятельности Эмитента), нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нахождения юридических лиц, в отношении которых Эмитент осуществляет контроль или значительное влияние, а также контрагентов Эмитента под юрисдикцией различных государств. Правовой риск является частью операционного риска.

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

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

Эмитент не осуществляет свою деятельность на внешнем рынке.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования, налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин, изменением требований по лицензированию основной

деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), по мнению Эмитента, являются незначительными.

Эмитент не осуществляет свою деятельность на внешнем рынке.

Российское правовое регулирование секьюритизации:

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

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

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

Специфический регуляторный риск:

В соответствии с Инструкцией Банка России от 29.11.2019 N 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией» коэффициент риска для целей расчета нормативов достаточности капитала банков по вложениям в облигации с ипотечным покрытием, номинированные и фондированные в рублях, в части, обеспеченной номинированным в рублях поручительством АО «ДОМ.РФ», составляет 20% по состоянию на дату окончания отчетного периода.

В соответствии с Федеральным законом «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 года №86-ФЗ Банк России вправе изменять коэффициент риска (для целей расчета нормативов достаточности капитала банков по вложениям в облигации с ипотечным покрытием, номинированные и фондированные в рублях, в части, обеспеченной номинированным в рублях поручительством) по своему усмотрению. Инвесторы из числа кредитных организаций, приобретая облигации Эмитента, несут риск повышения Банком России указанного коэффициента. В случае реализации данного риска нагрузка на капитал инвестора-кредитной организации, связанная с владением облигациями Эмитента, повысится.

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

Риски, связанные с изменением валютного законодательства:

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

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

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

Риски, связанные с изменением законодательства о налогах и сборах:

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

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

При планировании налоговых последствий следует принимать во внимание, что положения национального налогового права подвержены частым изменениям. Так, в течение 2013 года было принято в общей сложности более 30 федеральных законов, которые вносили изменения в НК РФ; в 2014 году - более 45 федеральных законов, в 2015 году – около 40 федеральных законов, в 2016 году – более 30 федеральных законов, в 2017 году – более 40 федеральных законов, в 2018 году – более 45 федеральных законов, в 2019 году – 40 федеральных законов, в 2020 году – не менее 37 федеральных законов, в 2021 – более 20 федеральных законов, в 2022 – более 45 федеральных законов. В отдельных случаях приняты, но еще не вступившие в силу изменения, подвергались корректировкам.

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

В РФ отсутствует механизм т.н. «advance tax ruling», т.е. предварительно выраженной налоговыми органами правовой позиции по поводу налогообложения определенной операции или структуры. В соответствии с частью 1 статьи 34.2 части первой НК РФ Минфин России дает письменные разъяснения по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах. Однако, такие разъяснения не содержат правовых норм, не конкретизируют нормативные предписания и не являются нормативными правовыми актами. Эти письма имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налоговым органам и налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах. Таким образом, имеется существенный риск того, что содержание недостаточно определенных норм законодательства о налогах и сборах, или порядок их применения могут быть достоверно определены исключительно в судебном порядке.

Зачастую единственным средством правовой защиты является суд. Российская Федерация де-юре не является страной прецедентного права. С учетом частого изменения законодательства о налогах и сборах перспективы судебных споров являются трудно предсказуемыми.

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

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

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

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

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента, а также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен. Соответственно рискам, связанным с лицензированием основной деятельности, Эмитент не подвержен.

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

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

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

Правовые риски, связанные с деятельностью Эмитента для внешнего рынка:

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

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

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

1.9.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

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

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

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

1.9.6. Стратегический риск

Описываются риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление), в том числе риски, возникающие вследствие неучета или недостаточного учета возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами,

отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, трудовых) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

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

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен. Таким образом, указанные риски отсутствуют;

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

У Эмитента нет дочерних обществ. Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залогом, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. Таким образом, указанные риски отсутствуют.

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

Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей. Таким образом, указанные риски отсутствуют.

1.9.8. Риск информационной безопасности

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

Принимая во внимание, что

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

риск, связанный с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий классифицируется эмитентом как операционный риск и подлежит передаче для управления им в соответствии с процедурами (правилами, политикой), утвержденными в управляющей компании, действующей в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

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

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

Эмитент расценивает риск, связанный с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий всех вышеперечисленных поставщиков систем и приложений как минимальный. Такая оценка

обусловлена тем, что всех перечисленных поставщиков можно отнести к инфраструктуре рынка ценных бумаг и в своей деятельности они руководствуются высокими стандартами работы и развитой системой управления риском.

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

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

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

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

1.9.9. Экологический риск

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

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

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

1.9.10. Природно-климатический риск

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

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

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

1.9.11. Риски кредитных организаций

Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией.

1.9.12. Иные риски, которые являются существенными для эмитента

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

Иные существенные риски в деятельности Эмитент отсутствуют.

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

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

Согласно Уставу Эмитентом не создается совет директоров. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы управляющей организации.

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

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

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

ИНН: **7704874061**

ОГРН: **5147746079388**

Дата и номер договора о передаче управляющей организации полномочий единоличного исполнительного органа: **Управляющая организация действует в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 16.08.2022.**

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

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

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

В управляющей организации Совет директоров не предусмотрен Уставом.

Единоличный исполнительный орган управляющей организации: **Директор**

ФИО: **Лесная Луиза Владимировна**

Год рождения: **1973**

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

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

Период		Наименование организации	Должность
С	по		
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч	Директор

		<i>Корпоративный Сервис – Управление»</i>	
<i>16.03.2018</i>	<i>Наст. время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»</i>	<i>Директор</i>
<i>26.10.2022</i>	<i>Наст. время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис»</i>	<i>Директор</i>

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

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

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

Лицо указанных долей не имеет

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

Лицо указанных сделок не совершало

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

Указанных родственных связей нет

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

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

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

Лицо указанных должностей не занимало

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

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

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

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

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

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

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

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

У Эмитента отсутствуют подконтрольные Эмитенту организации.

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

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

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

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

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

Дополнительно раскрывается общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента), или иной имеющийся у эмитента список, для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента: **1**

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

Акции обыкновенные именные бездокументарные.

Дата фиксации списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров Эмитента - не применимо.

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

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

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

(паевой фонд) эмитента

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

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

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

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

1. Полное наименование:

Полное наименование:	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1»
Сокращенное наименование:	Фонд «ТФБ 1»
ОГРН	1157700010896
Идентификационный налоговый номер налогоплательщика:	7704323427
Место нахождения:	119435, Российская Федерация, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, строение 2А

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

- размер доли акционера Эмитента в уставном капитале Эмитента: **90,010%**,
- размер доли голосов в процентах, приходящихся на голосующие акции Эмитента: **100%**.

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

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

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

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

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

Иные сведения, указываемые Эмитентом по собственному усмотрению.

Информация указывается в отношении лиц, имеющих право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента:

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

Сокращенное наименование: Фонд «ТФБ 1»

ОГРН 1157700010896

Идентификационный номер налогоплательщика: 7704323427

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

Размер доли акционера Эмитента в уставном капитале Эмитента: **9,99%**,

Доля принадлежащих акционеру Эмитента привилегированных акций эмитента: **100%**.

3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции")

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

3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность

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

3.5. Крупные сделки эмитента

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

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

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

4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

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

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

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

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

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

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

1) Облигации класса «Б»

Полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	<i>Лицом, предоставившим обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, является эмитент.</i>
Регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) регистрации (идентификационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае, если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)	<i>4-03-82233-Н от 09.12.2014.</i>
Вид предоставленного обеспечения (залог, поручительство, независимая гарантия, государственная или муниципальная гарантия) по облигациям эмитента	<i>залог</i>
Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	<i>Размер Ипотечного покрытия, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А», Облигациям класса «Б» и Облигациям класса «В», составляет 5 282 258 806,29 рублей. Размер Ипотечного покрытия рассчитан на дату утверждения Решения о выпуске облигаций.</i>

	<i>Залоговая стоимость имущества, составляющего Ипотечное покрытие, признается равной указанному выше размеру Ипотечного покрытия.</i>
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	<i>Залогом Ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств Эмитента как в части выплаты владельцам Облигаций класса «А», владельцам Облигаций класса «Б» и владельцам Облигаций класса «В» их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций класса «А», владельцам Облигаций класса «Б» и владельцам Облигаций класса «В» в предыдущих купонных периодах), так и в части выплаты владельцам Облигаций класса «А», владельцам Облигаций класса «Б» и владельцам Облигаций класса «В» процентного (купонного) дохода.</i>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента (при ее наличии)	https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34660
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>отсутствуют</i>

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

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

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

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

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

Полное фирменное наименование специализированного депозитария: Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»

Сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария: АО «ДК РЕГИОН»

Место нахождения специализированного депозитария: 119021, г. Москва, Zubovskiy bulvar, d. 11A, этаж 7, помещение 1, комната 1

ИНН: 7708213619

ОГРН: 1037708002144

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

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-03-82233-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 09 декабря 2014 года.

Облигации класса «В»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-82233-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 09 декабря 2014 года.

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

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

Для Облигаций класса «Б»:

Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.

Для Облигаций класса «В»:

Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.

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

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

С 15 декабря 2016 года сервисным агентом назначено следующее юридическое лицо в связи с наступлением случая несостоятельности ранее действовавшего сервисного агента (ПАО «Татфондбанк»):

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «ДОМ.РФ»
Сокращенное фирменное наименование: АО «ДОМ.РФ»
Место нахождения: 125009, город Москва, улица Воздвиженка, дом 10
ИНН: 7729355614
ОГРН: 1027700262270

В соответствии с условиями Договора Сервисный агент обязуется за вознаграждение оказывать Эмитенту услуги по сервисному обслуживанию входящих в Ипотечное покрытие требований о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным, в частности:

- осуществлять сбор и перечисление соответствующих поступлений;
- предоставлять отчетность по обслуживанию;
- взаимодействовать от имени Эмитента с должниками, судебными органами, а также органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по всем вопросам, связанным с исполнением обязательств по требованиям о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам, в том числе удостоверенных закладными, и
- оказывать иные услуги.

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

I. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия Облигаций класса «Б», Облигаций класса «В».

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

Облигации класса «Б»:
Государственный регистрационный номер выпуска: 4-03-82233-Н
Дата государственной регистрации выпуска: 09 декабря 2014 года
Облигации класса «В»:
Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-82233-Н
Дата государственной регистрации выпуска: 09 декабря 2014 года

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

N п/п	Размер ипотечного покрытия, в рублях/иностранной валюте	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием (обязательства по облигациям с данным ипотечным покрытием указываются в размере общей (совокупной) номинальной стоимости таких облигаций.), в рублях/иностранной валюте	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием

1	2	3	4
1.	416 376 648,11	207 962 741,84	200,22

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

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

N п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
1	2	3
1	Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего, в том числе:	
1.1	требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества	
1.1.1	из них удостоверенные закладными	
1.2	требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений	79,08
1.2.1	из них удостоверенные закладными	79,08
1.3	требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,	
1.3.1	из них удостоверенные закладными	
1.4	требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства	
1.4.1	из них удостоверенные закладными	
2	Ипотечные сертификаты участия	
3	Денежные средства, всего, в том числе:	19,81
3.1	денежные средства в валюте Российской Федерации	19,81
3.2	денежные средства в иностранной валюте	
4	Государственные ценные бумаги, всего, в том числе:	
4.1	государственные ценные бумаги Российской Федерации	
4.2	государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	
5	Недвижимое имущество	1,11

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

N	Вид обеспеченных требований	Количество	Доля обеспеченных
---	-----------------------------	------------	-------------------

п/п		обеспеченных требований данного вида, ед.	требований данного вида в совокупном размере указанных требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего	538	100
2	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено, в том числе удостоверенные закладными		
3	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в том числе удостоверенные закладными	538	100
4	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, в том числе удостоверенные закладными		
5	Требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, в том числе удостоверенные закладными		
6	Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	538	100
7	Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	538	100
8	Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными		

4.3.1.4.3.3. Показатели, характеризующие размер и состав ипотечного покрытия.

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Суммарный размер остатков сумм основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, в рублях/иностранной валюте	274 302 666,16 Руб.
2	Отношение суммарной величины остатка основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, к суммарной рыночной стоимости имущества (недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и (или) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога), определенной независимым оценщиком, %	20,90

3	Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	12,43
4	Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, дней	3633
5	Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, дней	1533
<p>Примечания к таблице.</p> <p>1. Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому требованию, обеспеченному ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, умноженного на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства.</p> <p>2. Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, прошедших с даты заключения договора, из которого возникло каждое обеспеченное требование, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства.</p> <p>3. Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства</p>		

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

№ п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
1	2	3
1	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего, в том числе:	79,08
2	требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	66,56
3	требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с	12,52

	прилегающими земельными участками	
--	-----------------------------------	--

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

N п/п	Вид правового основания возникновения у эмитента прав на требования, составляющие ипотечное покрытие	Доля в совокупном размере требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на требования, права на которые возникли по виду правового основания, %
1	2	3
1	Выдача (предоставление) кредитов или займов	
2	Внесение в оплату акций (уставного капитала)	
3	Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	100
4	Приобретение в результате универсального правопреемства	

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

N п/п	Наименование субъекта Российской Федерации	Количество требований, ед.	Доля в совокупном размере требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	Алтайский край	1	2,06
2	Воронежская область	9	2,09
3	г. Москва	2	1,02
4	Ленинградская область	5	0,96
5	Московская область	4	5,86
6	Нижегородская область	14	5,44
7	Новосибирская область	32	6,57
8	Пермский край	7	0,52
9	Республика Башкортостан	25	4,12
10	Республика Марий Эл	5	0,44
11	Республика Татарстан (Татарстан)	319	45,57

12	Самарская область	31	8,94
13	Санкт-Петербург	8	1,88
14	Саратовская область	9	3,14
15	Удмуртская Республика	10	1,28
16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	13	3,47
17	Чувашская Республика - Чувашия	44	6,63
Всего		538	100

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

№ п/п	Срок просрочки платежа	Количество обеспеченных требований, ед.	Доля в совокупном размере обеспеченных требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	До 30 дней	59	13,37
2	31 - 60 дней	3	0,27
3	61 - 90 дней		-
4	91 - 180 дней	5	1,25
6	Свыше 180 дней	14	7,91
7	В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки (залога)	13	9,10

4.3.1.4.4. Эмитент по своему усмотрению может указать иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия: *Эмитентом погашены в полном объеме 28.03.2022 Облигации класса «А».*

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

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

4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

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

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

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

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

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

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

В обращении находятся ценные бумаги эмитента с централизованным учетом прав.

Сведения о депозитарии, осуществляющим централизованный учет прав на ценные бумаги эмитента с обязательным централизованным хранением (полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования, место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии); номер, дата выдачи, срок действия лицензии на осуществление депозитарной деятельности, наименование органа, выдавшего лицензию):

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

Сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД

Место нахождения: город Москва, улица Спартаковская, дом 12

ИНН: 7702165310

ОГРН: 1027739132563

Данные о лицензии на осуществление деятельности депозитария на рынке ценных бумаг

Номер: 177-12042-000100

Дата выдачи: 19.02.2009

Дата окончания действия: без ограничения срока действия

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

4.6. Информация об аудиторе эмитента

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

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

Сокращенное фирменное наименование: АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

ИНН: 7735073914

ОГРН: 1027700253129

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

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

отчетный год и (или) иной отчетный период из числа последних трех заверченных отчетных лет и текущего года, за который аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: **2019, 2020, 2021, 2022.**

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

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

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

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

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором за последний завершённый отчетный год, с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитором за последний завершённый отчетный год за осуществление обязательной проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности Эмитента (РСБУ) по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 164 000 рублей, НДС не облагается.**

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

Описывается порядок выбора аудитора эмитентом:

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

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

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

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

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

5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента

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

5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Эмитент приводит ссылку на страницу в сети Интернет, на которой опубликована годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 12 месяцев 2022 года:

<https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=34660&type=3>