

# ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

## *Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»*

*Код эмитента: 79982-Н*

**за 12 месяцев 2021 г.**

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

Адрес эмитента	<b>125171 Россия, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 59</b>
Контактное лицо эмитента	<b>Швецов Дмитрий Валерьевич, Генеральный директор ООО "ТМФ РУС"</b> Телефон: +7 495 789 00 65 Адрес электронной почты: <b>mos.sec.legal@tmf-group.com</b>

Адрес страницы в сети Интернет	<b>www.maahml2013-1.ru ; <a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33234">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33234</a></b>
--------------------------------	--

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации ООО "ТМФ РУС"

№ б\н от 09 "октября" 2013 года  
Дата: 27 мая 2022 г.

\_\_\_\_\_ Д.В. Швецов  
подпись

Уполномоченный представитель ООО "РМА СЕРВИС" – организации, осуществляющей ведение бухгалтерского и налогового учета Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1», на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б\н от 09.10..2013, Доверенности № 22-19Р0А/РМА, от 17.12.2019

Дата: 27 мая 2022 г.

\_\_\_\_\_ О.Ю. Белая  
подпись

## Раздел 1. Управленческий отчет эмитента

### 1.1.

Общие сведения об эмитенте и его деятельности

### 1.2.

Сведения о положении эмитента в отрасли

### 1.3.

Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

### 1.4.

Основные финансовые показатели эмитента

### 1.5.

Сведения об основных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение

### 1.6.

Сведения об основных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение

### 1.7.

Сведения об обязательствах эмитента

### 1.8.

Сведения о перспективах развития эмитента

### 1.9.

Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента

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

### 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

### 2.3.

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

### 2.4.

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

### 2.5.

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

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

### 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

### 3.3.

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

### 3.4.

Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность

### 3.5.

Крупные сделки эмитента

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

### 4.1.

Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

4.2.

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

4.3.

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

4.4.

Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

4.5.

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

4.6.

Информация об аудиторе эмитента

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

5.1.

Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента

5.2.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Информация, содержащаяся в отчете эмитента, подлежит раскрытию в соответствии с пунктом 4 статьи 30 Федерального закона "О рынке ценных бумаг"

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме отчета эмитента

***В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг***

Сведения об отчетности, которая (ссылка на которую) содержится в отчете эмитента и на основании которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента:

В отчете содержится, на основании которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

, на основании которой в настоящем отчете эмитента раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке эмитента. Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности эмитента содержит достоверное представление о деятельности эмитента, а также об основных рисках, связанных с его деятельностью.

Настоящий отчет эмитента содержит оценки и прогнозы в отношении будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, его 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 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.

Иная информация, которая, по мнению эмитента, будет полезна для заинтересованных лиц при принятии ими экономических решений:

В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг.

Вид, категория (тип) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А2»

серия (для облигаций): нет

количество размещенных ценных бумаг: 4 978 000 (Четыре миллиона девятьсот семьдесят восемь тысяч) штук.

номинальная стоимость: 1000 (Одна тысяча) рублей каждая.

Вид, категория (тип), серия (для облигаций) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконвертируемые именные бездокументарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б»

серия (для облигаций): нет

количество размещенных ценных бумаг: 967 031 (Девятьсот шестьдесят семь тысяч тридцать одна) штук.

номинальная стоимость: 1000 (Одна тысяча) рублей каждая

## Раздел 1. Управленческий отчет эмитента

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

Полное фирменное наименование эмитента: ***Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»***

Сокращенное фирменное наименование эмитента: ***ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»***

Место нахождения эмитента: *г. Москва*

Адрес эмитента: *125171 Россия, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 59*

Сведения о способе создания эмитента:

*Создание путем учреждения*

Дата создания эмитента: *21.11.2012*

Все предшествующие наименования эмитента в течение трех последних лет, предшествующих дате окончания отчетного периода, за который составлен отчет эмитента

*Наименования эмитента в течение трех последних лет, предшествующих дате окончания отчетного периода, за который составлен отчет эмитента, не изменялись*

*Реорганизации эмитента в течение трех последних лет, предшествующих дате окончания отчетного периода, за который составлен отчет эмитента, не осуществлялись*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): *1127747167680*

ИНН: *7743870582*

Краткое описание финансово-хозяйственной деятельности, операционных сегментов и географии осуществления финансово-хозяйственной деятельности эмитента:

*Описание факторов и условий (влияние инфляции, изменение курсов иностранных валют, решения государственных органов, иные экономические, финансовые, политические и другие факторы), влияющих на деятельность эмитента и оказавших влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности. Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий. Описание действий, предпринимаемых эмитентом, и действий, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий. Способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента. Описание существенных событий или факторов, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов). Описание существенных событий или факторов, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.*

*Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента, приводится по состоянию на момент окончания отчетного квартала.*

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

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

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

Информация о личных законах организаций, входящих в группу эмитента:

Иные ограничения, связанные с участием в уставном капитале эмитента, установленные его уставом

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

## 1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли

### *Общие экономические условия*

*По данным Росстата, в I квартале 2021 года снижение ВВП в годовом сопоставлении замедлилось до 0,7% с 1,8% кварталом ранее. По оценке Минэкономразвития России, по итогам II квартала 2021 года ВВП вырос на 10,1% к II кварталу 2020 года. Высокие темпы роста во многом обусловлены эффектом базы сравнения: в II квартале 2020 года были введены наиболее жесткие противоэпидемические ограничения. Положительную динамику демонстрировал производственный сектор: по данным Росстата, промышленное производство с исключением сезонного фактора росло на протяжении февраля – мая 2021 года и по итогам I полугодия 2021 года увеличилось на 4,4% к соответствующему периоду предыдущего года*

*Поддержку экономической динамике также оказало восстановление внешнего спроса. Мировые цены почти всех сырьевых товаров превысили допандемийный уровень.*

*В частности, средняя цена на нефть марки Urals в I полугодии 2021 года сложилась в размере 63,4 долл / баррель (+60% к средней цене за соответствующий период 2020 года).*

*По итогам июня 2021 года годовая инфляция выросла до 6,5%, превысив целевой уровень Банка России. В условиях возросших инфляционных рисков Банк России с начала 2021 года повысил ключевую ставку в общей сложности на 2,25 п.п. до 6,5% (в т. ч. 23.07.2021 – после окончания отчетного периода – на 1 п.п.). В этих условиях доходность пятилетних ОФЗ с начала 2021 года выросла на 1,6 п.п. до 7,06% (на 30.06.2021).*

*Минэкономразвития России улучшило прогноз на 2021 год по приросту ВВП (с 2,9 до 3,8%), реальным зарплатам (с 2 до 3,2%), потребительского спроса (с 5,1 до 6,9%). Банк России повысил прогноз прироста ВВП в 2021 году до 4,0–4,5% с 3,0–4,0% согласно предыдущему прогнозу, МВФ – до 4,4% с 3,8%. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2021 года ВВП достиг допандемийного уровня. Развитие эпидемиологической ситуации, темпы и эффективность вакцинации в России и мире будут оказывать влияние на дальнейшее развитие ситуации в экономике и финансовой сфере.*

*В целях обеспечения стабильного функционирования финансового сектора Банк России принял ряд временных регуляторных послаблений, которые способствовали ограничению негативных последствий распространения пандемии для граждан и других участников финансового рынка. В частности, поддержка ипотечного рынка включала принятие следующих мер:*

*? отменены надбавки к коэффициентам риска по выданным до 1 апреля 2020 г. ипотечным кредитам, что позволило банкам высвободить капитал на сумму свыше 100 млрд рублей*

*? снижены значения надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, предоставленным с 1 апреля 2020 года*

*? внедрена новая методика оценки кредитного риска по ипотечным ссудам, позволяющая более точно оценивать надбавки к нормативам достаточности капитала в зависимости от показателей LTV и долговой нагрузки (ПДН) (Указание Банка России от 03.08.2020 № 5521-У)*

*? заемщики, оказавшиеся в сложной жизненной ситуации в связи с распространением коронавируса, получили право на отсрочку по обслуживанию кредитов. Закон о «кредитных каникулах» (Федеральный закон от 03.04.2020 № 106-ФЗ) позволил заемщикам реструктурировать задолженность, а банкам – не увеличивать резервы на возможные потери по данным ссудам.*

*По ипотечным кредитам с первоначальным взносом от 15 до 20%, выданным после 1 августа 2021 года, Банк России повысил надбавки к коэффициентам риска для целей расчета достаточности капитала с 20-80% до 50-100% в зависимости от показателя долговой нагрузки (ПДН) заемщика. Это окажет сдерживающее влияние на ипотечное кредитование с низким первоначальным взносом.*

*По поручению Президента Российской Федерации был принят комплекс мер поддержки строительной отрасли, запущена программа льготного ипотечного кредитования по ставке не выше 6,5%, реализуемая в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566. В рамках программы выдавались кредиты на приобретение жилья в новостройках суммой до 6 млн руб. в регионах и до 12 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях по ставке не выше 6,5%. По поручению Президента Российской Федерации указанная программа продлена до 01.07.2021 (Постановление Правительства Российской Федерации №1732 от 24.10.2020). Продолжилась реализация других ипотечных программ с государственным участием.*

*Для застройщиков, имевших на 01.05.2020 непогашенные кредиты, запущена программа субсидирования ставок до уровня не выше ключевой ставки до конца 2021 года. В 2020 г. по 291 кредитному договору финансирования проектов жилищного строительства в 40 регионах России*

общий размер выплаченного возмещения 23 кредитным организациям составил 5,2 млрд рублей. 7 В рамках действующей редакции программы начиная с 17.01.2021 стало возможным предоставление проектного финансирования на цели строительства «низкомаржинальных» проектов с последующим возмещением недополученных доходов. На реализацию программы поддержки «низкомаржинальных» проектов на 2021 год были выделены бюджетные средства в размере 6,3 млрд рублей. На 20.07.2021 Межведомственной комиссией при Минстрое России одобрено 19 проектов строительства 138,3 тыс. кв. метров на сумму 6,0 млрд рублей. Общая сумма возмещения по кредитным лимитам, выделенным на эти проекты, на весь срок действия кредитов составит 465 млн млрд рублей.

**Условия предоставления ипотечных кредитов**

По данным Банка России, в 2020 году выдано 1,8 млн кредитов (+36% к 2019 г.) на 4,4 трлн рублей (+51%). На первичном рынке выдано 484 тыс. кредитов (+42%) на 1,5 трлн руб. (+62%), на вторичном рынке – 1,3 млн кредитов (+33%) на 2,9 трлн рублей (+46%).

В январе-июне 2021 года, по данным Банка России, выдано 937 тыс. кредитов (+44% к январю-июню 2020 года) на 2 694 млрд рублей (+74%), в том числе на первичном рынке выдано 241 тыс. кредитов (+39%) на 923 млрд рублей (+82%), на вторичном рынке – 696 тыс. кредитов (+46%) на 1 771 млрд рублей (+70%).

Снижение ключевой ставки Банка России, а также реализация государственных программ стимулирования ипотеки – в первую очередь, программы «Льготной ипотеки» по ставке не выше 6,5% – обусловили снижение ставок ипотечного рынка. В январе-июне 2021 года динамика ставок в различных сегментах ипотечного рынка оставалась вблизи исторических минимумов. Средняя ставка составила 7,23% (-1,09 п.п. к I полугодью 2020 года), в том числе на первичном рынке (субсидируемый сегмент) - 5,74%, на вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) – 8,05%. Вместе с тем нормализация денежно-кредитной политики начинает отражаться на ставках в рыночном сегменте ипотеки. На вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) средневзвешенная ставка по выданным в июне 2021 г. ипотечным кредитам составила 8,16% (+0,13 п.п. с начала года). Учитывая временной лаг, с которым изменение ключевой ставки переносится на стоимость долгосрочных банковских кредитов, следует ожидать дальнейшего роста рыночных ипотечных ставок до конца 2021 года.

Средняя ставка на первичном рынке (преимущественно субсидируемый сегмент) в июне 2021 года снизилась до 5,48% (?0,35 п.п. с начала года). В ожидании завершения программы «льготной ипотеки» банки снижали ставки, что позволяло им сохранить или увеличить рыночную долю и максимально использовать лимиты по программе «Льготной ипотеки», в то время как повышению стоимости фондирования компенсировалось увеличением субсидии по мере роста ключевой ставки. По другим госпрограммам ставки оставались стабильными.

По новым условиям, вступившим в силу с 02.07.2021 программа «Льготной ипотеки» позволяет заемщикам оформить ипотечный кредит по ставке не более 7% годовых, максимальный размер кредита снижен до 3 млн руб. Это приведет к снижению выдачи в рамках программы, особенно в регионах, где ранее максимальный размер кредита составлял 12 млн руб. Одновременно с этим программа «Семейной ипотеки» распространена на все семьи с одним ребенком, что в будущем приведет к росту выдач по программе.

На фоне низких ставок по кредитам сохранялся на высоком уровне объем рефинансирования ипотеки. По оценке ДОМ.РФ и Frank RG, в I полугодии 2021 года на цели рефинансирования выдано 14,3% всей ипотеки – около 134 тыс. кредитов. Новых ипотечных кредитов (без учета рефинансирования) выдано около 803 тыс. – на 47% больше, чем за аналогичный период 2020 года. Дополнительным стимулом роста рынка стал переход на новую схему финансирования жилищного строительства, которая позволила перенести риски строительства на банки, максимально обезопасив от финансовых потерь дольщиков новостроек. По данным совместного опроса ВЦИОМ и ДОМ.РФ положительно оценивают реформу почти 80% граждан. 77% опрошенных согласны с тем, что благодаря реформе риски покупателя жилья на стадии строительства снизились.

По состоянию на 01.07.2021 портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) составил 11,42 трлн рублей (10,5% ВВП), увеличившись за год на 28,0%.

**Состояние рынка труда, уровень и динамика доходов населения**

По мере снятия карантинных ограничений и реализации государством комплекса стимулирующих мер с II полугодия 2020 года началось восстановление российской экономики, которое продолжилось в 2021 году. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2021 года российская экономика достигла допандемийного уровня.

В условиях роста деловой активности уровень безработицы в июне 2021 года снизился до 4,8% от рабочей силы (-1,6 п.п. к пику августа 2020 года). В результате улучшения ситуации на рынке труда и сохранения ограничений на привлечение мигрантов в январе – мае 2021 года средняя заработная плата в номинальном выражении выросла на 8,8% к аналогичному периоду 2020 года, в реальном – на 3,0%. Реальные располагаемые доходы за I полугодие 2021 года в годовом

выражении выросли на 1,7%, по оценке Минэкономразвития, по итогам II квартала 2021 года 8  
приблизились к уровню II квартала 2019 года. Это оказало положительное влияние на  
восстановление различных сегментов потребительского рынка. Росту потребительской  
активности населения на внутреннем рынке также способствовало расширение  
потребительского кредитования, а также экономия на зарубежных туристических поездках из-  
за закрытия внешних границ.

Несмотря на проводимую кампанию по вакцинации населения в различных странах, уровень  
экономической неопределенности остается повышенным, наблюдается распространение новых  
более опасных штаммов вируса. Это может потребовать введения новых ограничительных мер,  
что способно негативно отразиться на экономической активности, уровне безработицы и  
доходах заемщиков. Минэкономразвития России улучшило прогноз на 2021 г. по приросту ВВП (с  
2,9 до 3,8%), реальных зарплат (с 2 до 3,2%). Банк России повысил прогноз роста ВВП в 2021 г. до  
4,0–4,5% (3,0–4,0% в апрельском прогнозе), МВФ – до 4,4% с 3,8%.

Ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом кредитования  
физических лиц, доля просроченных более чем на 90 дней ипотечных кредитов на 01.06.2021  
составила менее 1,0%, по другим кредитам населению – 8,2%. Снижению негативного влияния  
ухудшения макроэкономических условий на качество ипотечного портфеля способствовали  
«кредитные каникулы» и ипотечные каникулы, которые позволили заемщикам в случае  
значительного падения дохода реструктурировать задолженность, а банкам – не увеличивать  
резервы на возможные потери по этим ссудам.

#### **Цены на жилье и их динамика**

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

Риск заметного падения цен на рынке недвижимости в России оценивается Эмитентом как  
низкий. По данным Росстата, цены на жилье в новостройках в 2020 году выросли на 12% в  
номинальном выражении, а в реальном выражении (за вычетом инфляции) – на 6,8%. За январь-  
июнь 2021 года цены выросли еще на 13,4% в номинальном выражении и на 8,8% - в реальном. В  
результате индекс цен на жилье на первичном рынке в реальном выражении достиг уровня 2014-  
2015 гг. Прирост цен на рынке готового жилья по итогам 2020 года составил 9,5% в номинальном  
выражении и 4,4% - в реальном, за январь-июнь 2021 года цены выросли еще на 8,2% в  
номинальном выражении и 3,8% - в реальном. Средние цены на новостройки на конец II квартала  
2021 г. достигли 89,0 тыс. руб., на вторичном рынке – 70,8 тыс. руб. Суммарный темп прироста  
цен на жилье с конца 2012 г. (+62% на новостройки и +29% на вторичном рынке) все еще ниже  
накопленного уровня инфляции (+70%). Таким образом, реальные цены на жилье (за вычетом  
инфляции) ниже уровня конца 2012 года на 5% на новостройки и на 24% – на готовое жилье.  
По данным Единой системы жилищного строительства (наш.дом.рф), затоваривания рынка  
новостроек нет.

По состоянию на 30.06.2021 из 92,0 млн кв. м проектов в стадии строительства продано 40,6 млн  
кв. м (44,2%):

- ? 23,5 млн кв. м (73%) – в проектах с планируемым сроком ввода в 2021 году;
- ? 14,2 млн кв. м (46%) – в проектах со сроком ввода в 2021 году;
- ? 6,4 млн кв. м (32%) – в проектах начальной стадии строительства (срок ввода – 2023 год и  
позднее).

Снижение ключевой ставки Банка России, а также реализация государственных программ  
стимулирования ипотеки – в первую очередь, программы «Льготной ипотеки» по ставке не выше  
6,5% – обусловили снижение ставок ипотечного рынка. Повышение доступности ипотеки  
увеличило спрос на имеющийся запас нераспроданных квартир, что привело к росту цен на  
жилищном рынке.

Для застройщиков, имевших на 01.05.2020 непогашенные кредиты, запущена программа  
субсидирования ставок до уровня не выше ключевой ставки до конца 2021 года. В 2020 г. по 291  
кредитному договору финансирования проектов жилищного строительства в 40 регионах России  
общий размер выплаченного возмещения 23 кредитным организациям составил 5,2 млрд рублей. В  
рамках действующей редакции программы начиная с 17.01.2021 стало возможным  
предоставление проектного финансирования на цели строительства «низкомаржинальных»  
проектов с последующим возмещением недополученных доходов. На реализацию программы  
поддержки «низкомаржинальных» проектов на 2021 год были выделены бюджетные средства в  
размере 6,3 млрд рублей. На 20.07.2021 Межведомственной комиссией при Минстрое России  
одобрено 19 проектов строительства 138,3 тыс. кв. метров на сумму 6,0 млрд рублей. Общая  
сумма возмещения по кредитным лимитам, выделенным на эти проекты, на весь срок действия



кредитов составит 465 млн рублей.

9

Стимулирование спроса на первичном рынке способствовало росту запусков новых проектов, которые росли на протяжении последних 11 месяцев: с августа 2020 г. по июнь 2021 г. запущено 36 млн кв. м жилья (+75% к сопоставимому периоду 2019–2020 гг.). Устойчивый рост запусков новых проектов способствовал увеличению портфеля строящегося многоквартирного жилья. С начала 2021 г. он вырос на 4,1% до 97,9 млн кв. м жилья на 01.07.2021. По мере увеличения объема строительства будет происходить рост предложения на рынке жилья

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

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

### 1.4. Основные финансовые показатели эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

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

Уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика: **10 процентов от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг)**

Сведения о поставщиках, подпадающих под определенный эмитентом уровень существенности

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**

Краткое описание (характеристика) поставленного сырья и товаров (работ, услуг): **оказание услуг по обслуживанию закладных**

Доля основного поставщика в объеме поставок сырья и (товаров, работ, услуг), %: **47.82**

Основной поставщик не является организацией, подконтрольной членам органов управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Газпромбанк»**

Сокращенное фирменное наименование: **БАНК ГПБ (АО)**

Место нахождения: **117420, Москва г, Намёткина ул, дом № 16, корпус 1**

ИНН: **7744001497**

ОГРН: **1027700167110**

Краткое описание (характеристика) поставленного сырья и товаров (работ, услуг): **оказание услуг Специализированного депозитария Ипотечного покрытия**

Доля основного поставщика в объеме поставок сырья и (товаров, работ, услуг), %: **19.14**

Основной поставщик не является организацией, подконтрольной членам органов управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента

Полное фирменное наименование: : **Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "РМА СЕРВИС"**

Место нахождения: **125171, г. Москва, ш. Ленинградское, 16А, стр 3, этаж 3, комната 115**

ОГРН: 1067746571760

Краткое описание (характеристика) поставленного сырья и товаров (работ, услуг): **оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета**

Доля основного поставщика в объеме поставок сырья и (товаров, работ, услуг), %: **12.37**

Основной поставщик не является организацией, подконтрольной членам органов управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента

Сведения об иных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение

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

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

## 1.7. Сведения об обязательствах эмитента

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

Уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора:  
**Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами**

### 1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

**Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами**

### 1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Указываются любые обязательства, которые, по мнению эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение эмитента (а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность - на финансовое положение группы эмитента), в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, с описанием факторов, при которых указанные обязательства могут повлечь такое воздействие.:

Вид и идентификационные признаки обязательства	
1. Облигационный заем, Облигации процентные документарные жилищные с ипотечным покрытием на предъявителя класса "A2"	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска,
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	4 978 000 RUR X 1000
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	1 070 768 RUR X 1000
Срок кредита (займа), (лет)	32.06
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9
Количество процентных (купонных) периодов	128
Наличие просрочек при выплате	Нет

процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	09.09.2045
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Нет

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>2. Облигационный заем, Облигации процентные именные бездокументарные жилищные с ипотечным покрытием класса "Б"</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска,
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	967 031 RUR X 1000
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	967 031 RUR X 1000
Срок кредита (займа), (лет)	32.06
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	*
Количество процентных (купонных) периодов	128
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	09.09.2045
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	

*Дополнительная информация отсутствует.*

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

Приводится описание стратегии дальнейшего развития эмитента (а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность - стратегии дальнейшего развития группы эмитента) не менее чем на год в отношении организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности.

*Эмитент был создан с целью обеспечения финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию трех выпусков облигаций с ипотечным покрытием. В настоящее время в обращении находятся два выпуска облигаций Эмитента с ипотечным покрытием: Облигации класса «А2» и Облигации класса «Б». Датой размещения указанных выпусков облигаций является «27» августа 2013 года.*

*Датой погашения Облигаций класса «А2» и Облигаций класса «Б» является «09» сентября 204512 года.*

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

## **1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента**

Описываются риски, реализация которых может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение эмитента, а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, - на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение группы эмитента.

Информация, раскрываемая в настоящем пункте, должна объективно и достоверно описывать риски, относящиеся к эмитенту (группе эмитента), с указанием возможных последствий реализации каждого из описанных рисков применительно к эмитенту (группе эмитента) с учетом специфики деятельности эмитента (группы эмитента).

Для детализированного представления информации эмитент может приводить сведения о рисках в отношении выделяемых сегментов операционной деятельности, видов товаров (работ, услуг), географии ведения бизнеса, иных аспектов, характеризующих специфику деятельности эмитента (группы эмитента).

### **1.9.1. Отраслевые риски**

*Риски, характерные для отрасли, в которой эмитент (группа эмитента) осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность. При этом описывается влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность эмитента (группы 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).*

*Отраслевые риски приведены для внутреннего рынка, поскольку Эмитент не осуществляет деятельность на внешнем рынке. Согласно требованиям Закона об ИЦБ, а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных разделом 3 Устава Эмитента. В соответствии с п. 3.1 Устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием.*

*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 являющимися 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. Неисполнение обязательств может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Согласно требованиям Закона об ИЦБ, предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.*

*После финансового кризиса 1998 года происходил стабильный рост реальных доходов населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), который продолжался до конца 3 квартала 2008 года. По итогам 2005 года реальные*

располагаемые денежные доходы, по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), увеличились на 8,8 % в сравнении с аналогичным периодом 2004 года. В первом полугодии 2008 года реальные располагаемые денежные доходы населения выросли на 8,1 % процента по сравнению с первым полугодием 2007 года.

13

В январе-феврале 2009 года рост реальных доходов населения снизился на 7,2 процента по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Основной причиной снижения доходов населения явился мировой финансовый кризис, что отразилось в снижении уровня заработных плат населения и массовых сокращениях рабочих мест.

По данным Росстата, рост реальных располагаемых денежных доходов в 2009 году по сравнению с 2008 годом составил 3%. В 2010 году рост доходов составил 5,9%. Реальные располагаемые денежные доходы населения РФ в 2012 году по сравнению с 2011 годом увеличились на 4,4%. В целом за 2013 год реальные располагаемые денежные доходы населения выросли на 3,3% по сравнению с предыдущим годом. Реальные располагаемые денежные доходы населения снизился на 1% в 2014 году по сравнению с предыдущим годом. За 2015 год данный показатель снизился на 4% по сравнению с 2014 годом. За 2016 год реальный располагаемый доход снизился на 5,9% по сравнению с 2015 годом. В 2017 году данный показатель снизился на 1,7% в сравнении с 2016 годом. Реальные доходы россиян в 2018 году сократились на 0,2%, вопреки ожиданиям правительства, По итогам 2019 года они выросли на 0,8%. Пиковое значение было достигнуто в третьем квартале — 3,1%, в четвертом темпы прироста показателя замедлились до 1,1%. В 2020 году реальные доходы населения России снизились на 3 %. С 1 января 2021 года в России плоская шкала подоходного налога была заменена на двухуровневую — 13 % для тех, кто зарабатывает до пяти миллионов рублей в год включительно, и 15 % для тех, чьи доходы выше.

По данным Росстата, уровень безработицы в России колеблется. В 2014 году он составил 5,2%. Уровень безработицы в 2015 году повысился с 5,5% в начале года до 5,6% к концу года. Однако за 2016 год показатель снизился до 5,5%. По состоянию на 2017 год уровень безработицы в России составляет 5,2%, в 2018 году безработица несколько снизилась и составила 4,9%. В августе 2019 года был достигнут исторический минимум уровня безработицы - 4,3%.

Однако, в сентябре 2020 года, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 миллиона человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные.

Возможное дальнейшее снижение реальных доходов населения может оказать значительное влияние на платежеспособность заемщиков, а именно на способности выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам). Ввиду экономической ситуации, которая сложилась на 2021 год, Эмитент оценивает этот риск как «выше среднего». Тем не менее, указанный риск минимизируется кредитным качеством обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных залладными, входящих в состав ипотечного покрытия Облигаций. Кредитное качество таких требований определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом К/З.

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

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

Средние цены на рынке вторичного жилья снижались в течение 2015-2017 гг. Так, цены в 2017 снизились на 3,02% по сравнению с 2016 г., и на 6,99% по сравнению с 2015 г. Однако, начиная с 2018 года начался рост цен на жилье и составил 4,9% за 2018 год и 6,5% за 2019 год и по предварительным данным 9,54% за 2020 год.

Рост рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Эмитент оценивает данный риск как невысокий, поскольку такое изменение цен не несет существенных рисков обесценения предметов залога и превышения остатка долга над текущей стоимостью жилья.

Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами залладных, обеспечивается за счет низкого значения К/З, т.е. соотношения суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости залложенного жилья, о чем подробнее сказано выше.

По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной залладной, сокращается.

Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков допускать просрочку платежей. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех

заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры). 14

Динамика цен на первичное жилье имеет четкий восходящий тренд. Так, цены на первичное жилье в течение последних пяти лет постепенно увеличивались. По предварительным итогам 2020 года средние цены на первичное жилье выросли на 9,68% по сравнению с аналогичными показателями 2019 и 2018 г., в которых рост цен составил 3,6% и 8,7% соответственно. Годом ранее 6,75%.

Таким образом, Эмитент оценивает риск падения цен на недвижимость как средний.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

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.

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

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

#### 1.9.2. Страновые и региональные риски

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 (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет (осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).

Страновые риски:

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Страновой риск Российской Федерации может оцениваться на основе рейтингов, составляемых независимыми рейтинговыми агентствами. Поскольку Эмитент осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации, возникновение кризисной ситуации на российском рынке может оказать негативное влияние на деятельность Эмитента.

Снижение инвестиционных рейтингов и понижение прогнозов ведущими мировыми рейтинговыми агентствами создает риск изоляции российской экономики, сокращения возможностей и ухудшение условий заимствования на международных финансовых рынках. Это, в свою очередь, может привести к существенным экономическим и финансовым последствиям для кредитоспособности России.

Кроме того, социально-экономическому развитию Российской Федерации могут препятствовать следующие факторы:

- экономические санкции, вводимые США, странами Европейского союза и другими странами против Российской Федерации;
- колебания валютного курса рубля;
- экономическая нестабильность;
- политическая и государственная нестабильность;
- недостаточная развитость российской банковской системы;
- несоответствие современным требованиям инфраструктуры России;
- колебания в мировой экономике;
- существенное падение цен на нефть, уголь и другие ресурсы;

- продолжение оттока иностранного капитала, ослабления рубля;
- снижение темпов роста ВВП, замедление деловой активности;
- рост инфляции.

Поскольку Эмитент зарегистрирован и осуществляет свою основную деятельность в Российской Федерации, основные страновые и региональные риски, влияющие на деятельность Эмитента, это риски, связанные с Российской Федерацией. Однако в связи с усиливающейся глобализацией мировой экономики существенное ухудшение экономической ситуации в мире может также привести к заметному спаду экономики России, и, как следствие, оказать негативное влияние на способность Эмитента исполнять свои обязательства по Облигациям.

Указанные выше факторы приводят к следующим последствиям, которые могут оказать негативное влияние на развитие Эмитента:

- недостаточная развитость политических, правовых и экономических институтов;
- несовершенство судебной системы и отсутствие последовательности в правоприменительной практике;
- противоречивость и частые изменения налогового законодательства;
- серьезные препятствия для эффективного проведения реформ со стороны бюрократического аппарата;
- высокая зависимость экономики от сырьевого сектора и вытекающая из этого чувствительность экономики страны к падению мировых цен на сырьевые товары.

Колебания мировых цен на нефть и газ, курса рубля по отношению к иностранным валютам, а также наличие других факторов могут неблагоприятно отразиться на состоянии российской экономики и на способности Эмитента исполнять свои обязательства по Облигациям.

Российская Федерация является многонациональным государством, включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем нельзя полностью исключить возможность возникновения в России внутренних конфликтов, в том числе, с применением военной силы. Также Эмитент не может полностью исключить риски, связанные с возможным введением чрезвычайного положения и возникновением забастовок.

По оценкам Эмитента, риск стихийных бедствий, возможного прекращения транспортного сообщения минимален.

#### **Региональные риски:**

Эмитент расположен на территории г. Москвы, которая имеет чрезвычайно выгодное географическое положение. Характерной чертой политической ситуации в г. Москва является стабильность. Тесное взаимодействие всех органов и уровней властных структур позволили выработать единую экономическую политику, четко определить приоритеты ее развития. Создан благоприятный инвестиционный климат.

Эмитент оценивает политическую и экономическую ситуацию в регионе как стабильную и прогнозируемую.

Риск стихийных бедствий, возможного прекращения транспортного сообщения и других региональных факторов минимален.

Вероятность военных конфликтов, введения чрезвычайного положения, забастовок, стихийных действий в ближайшее время Эмитентом не прогнозируется.

Отрицательных изменений ситуации в регионе, которые могут негативно повлиять на экономическое положение Эмитента, в ближайшее время Эмитентом не прогнозируется.

Учитывая все вышеизложенные обстоятельства, можно сделать вывод о том, что макроэкономическая среда региона позволяет говорить об отсутствии специфических региональных рисков в отношении способности Эмитента исполнять свои обязательства по Облигациям.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность:

В случае возникновения существенной политической нестабильности в России, которая может негативно повлиять на способность Эмитента исполнять свои обязательства по Облигациям, Эмитент предполагает принятие ряда мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения возможного негативного воздействия политической ситуации в стране и регионе на Эмитента.

В целом, необходимо отметить, что указанные риски находятся вне сферы контроля Эмитента, предварительная разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации и параметры проводимых мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Эмитент будет учитывать возможность реализации страновых и региональных рисков и планировать свою деятельность с целью минимизации их негативного воздействия.

*Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения 16 и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность:*

*Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, минимальны. Эмитент ведет свою деятельность в экономически и социально стабильном регионе вдали от возможных мест возникновения военных конфликтов. Риск открытого военного конфликта, а также риск введения чрезвычайного положения оценивается как минимально возможный на региональном уровне, т.к. этническая и социальная напряженность в регионе присутствия Эмитента невелика, регион удален от зон вооруженных конфликтов. Тем не менее, в случае наступления таких событий, Эмитент предпримет все необходимые меры, предписываемые действующим законодательством.*

*Риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и (или) труднодоступностью и т.п.:*

*Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью, минимальны.*

*Эмитент осуществляет свою деятельность в регионе Российской Федерации с развитой инфраструктурой и не подвержен рискам, связанным с прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и (или) труднодоступностью. Климатические условия указанного региона достаточно умеренны, и, по мнению Эмитента, риски, связанные с повышенной опасностью в результате возникновения стихийных бедствий, минимальны.*

*Большинство из указанных в настоящем разделе рисков экономического и политического характера, ввиду глобальности их масштаба, находятся вне контроля Эмитента. Эмитент обладает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолевать краткосрочные и среднесрочные негативные экономические изменения в стране. В случае долгосрочных негативных тенденций в экономике, Эмитент предполагает предпринять ряд мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможного негативного воздействия ситуации на бизнес Эмитента.*

### **1.9.3. Финансовые риски**

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

*Денежные обязательства Эмитента по размещенным ценным бумагам, выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.*

*Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, также являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.*

*Хеджирование рисков Эмитентом не производится.*

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

*Активы Эмитента после размещения ценных бумаг в основном составляют права требований по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным залладными, а пассивы - облигационные займы в валюте Российской Федерации. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте*



иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

17

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

*В связи с тем, что валютный риск, связанный с изменением валютного курса, и риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как отсутствующий, в случае негативного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента, Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующее решение в каждом конкретном случае.*

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

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

*Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Защита владельцев ценных бумаг, размещенных Эмитентом, обеспечена за счет избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков.*

*Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по ценным бумагам, размещенным Эмитентом, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.*

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

*Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по ценным бумагам, размещенным Эмитентом. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Снижение негативного влияния указанных факторов происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по ценным бумагам, размещенным Эмитентом, обеспеченным залогом одного ипотечного покрытия.*

#### **1.9.4. Правовые риски**

*Российское правовое регулирование секьюритизации:*

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

*По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости 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. Данные положения относятся, в частности, к пределам правоспособности ипотечных агентов, порядку расчета и применению нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядку погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием 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.*

*Инструкцией Банка России от 29.11.2019 № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией» установлено значение коэффициента риска для вложений в Облигации при расчете нормативов достаточности капитала банков. Банк России вправе изменять значение указанного коэффициента по своему усмотрению. В случае принятия Банком России решения о повышении значения коэффициента, нагрузка на капитал банка, связанная с владением Облигациями, 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 регулирования*

*Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Закона о валютном регулировании. Большая часть его положений вступила в силу с 18.06.2004 г. Некоторые его положения, в частности положения, касающиеся порядка открытия и использования счетов юридических лиц – резидентов в банках за пределами Российской Федерации, были введены в действие по истечении года со дня вступления в силу нового закона. В то же время, указанным законом был установлен ограниченный срок действия ряда его норм, регулирующих порядок ограничения осуществления валютных операций (посредством установления требований о предварительной регистрации, использовании специального счета, осуществлении резервирования и т.п.) и наделяющих соответствующими полномочиями Правительство Российской Федерации и ЦБ РФ. Установление временного действия ограничительных норм Закона о валютном регулировании и валютном контроле соответствует проводимой в соответствии с международными обязательствами либерализации валютной политики в России. Подтверждением политики либерализации валютного законодательства в Российской Федерации является и Федеральный Закон № 131-ФЗ от 26.07.2006 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – «Закон № 131-ФЗ»).*

*Законом № 131-ФЗ сняты ограничения, связанные с установлением ЦБ РФ требования о резервировании средств при валютных операциях движения капитала. Отменены обязательные условия по применению специальных счетов при операциях с внутренними ценными бумагами на территории Российской Федерации, также прекращено действие статьи 7 Закона о валютном регулировании, устанавливающей порядок регулирования Правительствам Российской Федерации валютных операций движения капитала. Значительная либерализация валютно-правового режима в соответствии с Законом о валютном регулировании осуществлена с 01.01.2007 г.*

*Введены нормы, позволяющие упростить порядок толкования положений валютного законодательства. Законом о валютном регулировании закреплена норма, согласно которой все неустраимые сомнения, противоречия и неясности актов валютного законодательства Российской Федерации, актов органов валютного регулирования и актов органов валютного контроля толкуются в пользу резидентов и нерезидентов.*

*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, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.*

#### *Риски, связанные с изменением налогового законодательства*

*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 НДС и налог на прибыль. При наличии в собственности Эмитента объектов имущества, которые являются объектами обложения налогом на имущество организаций и земельным налогом, Эмитент несет обязанность по уплате соответствующих налогов. 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.

19

При планировании налоговых последствий следует принимать во внимание, что положения национального налогового права подвержены частым изменениям. Так, в течение 2013 г. Было принято в общей сложности более 30 федеральных законов, которые вносили изменения в НК РФ; в 2014 г. – более 40 федеральных законов, в 2015 г. – около 30 федеральных законов, а в 2016 г. – более 50 федеральных законов; в 2017 г. – более 40 федеральных законов; в 2018 г. - более 50 федеральных законов; в 2019 г. – 40 федеральных законов. В отдельных случаях принятые, но еще не вступившие в силу изменения подвергались корректировкам.

Наиболее существенные изменения касаются следующих положений налогового законодательства:

- Полностью изменены правила, определяющие последствия в случае применения трансфертных цен для контролируемых сделок (введены Федеральным законом от 18.07.2011 г. № 227-ФЗ). В частности, расширена сфера их применения, установлены некоторые исключения (например, для случаев, когда обе стороны контролируемой сделки платят налог на прибыль только в одном и том же регионе и не имеют убытков), уточнены правила корректировки цен, отличающихся от рыночных. Кроме этого введена обязанность сообщать налоговым органам данные о контролируемых сделках, а также положения, предусматривающие ведение специальной документации.
- Введены новые правила о порядке взимания налога у источника при выплате доходов от ценных бумаг (Федеральный закон от 02.11.2013 г. № 306-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Новый порядок применяется в случае, когда российский депозитарий выплачивает доходы от ценных бумаг, выпущенных российскими эмитентами, иностранным номинальным либо уполномоченным держателям. При отсутствии информации о конечных получателях таких доходов, депозитарий обязан удерживать налог у источника по специальной ставке в размере 30%. Более низкая ставка, предусмотренная НК РФ для иностранных организаций, применяется в случае, если иностранный номинальный держатель российских ценных бумаг своевременно раскрыл информацию о лицах, в интересах которых он держит бумаги. Для применения льготных ставок, предусмотренных международным соглашением, необходимо также документальное подтверждение того, что лицо, в интересах которого номинальный держатель получает доход, удовлетворяет условиям применения такой льготной ставки.
- Значительно изменены правила налогообложения финансовых операций (Федеральный закон от 28.12.2013 г. № 420-ФЗ «О внесении изменений в статью 27.5-3 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации»). Часть изменений вступила в силу с 01.01.2015 г. В частности, изменения затрагивают порядок расчета налоговой базы от операций с ценными бумагами, устраняется обязанность применения расчетных цен для операций с ценными бумагами, если сделка не является контролируемой в смысле правил о трансфертных ценах.
- Значительно расширена налоговая база налога на имущество для отдельных объектов недвижимости, которая используются как административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) или помещения в них, а также для объектов недвижимости, которые принадлежат иностранным организациям, и не используются для предпринимательской деятельности в России. Налог с этих объектов исчисляется теперь на основе не учетной, а кадастровой стоимости, в результате чего налоговая база с годами не уменьшается пропорционально исчисляемой амортизации.
- С 01.01.2015 г. вступило в силу специальное регулирование для контролируемых иностранных компаний. Нераспределенная прибыль таких компаний, к которым отнесены также и иностранные некорпоративные структуры (партнерства, фонды), а также обособленное имущество (трасты, фонды коллективных инвестиций), будет вменяться российским контролирующим лицам, и облагаться по более высокой ставке, чем специальной ставке, предусмотренной для дивидендов. Созданные в иностранных юрисдикциях корпорации, фактическое место управления которых находится в РФ, будут приравнены к российским налоговым резидентам и подвержены прямому обложению налогом на прибыль в РФ. 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.

Для последних изменений налогового законодательства свойственна нечеткость формулировок, которая создает дополнительную правовую неопределенность. Закрепленное в налоговом праве положение о том, что неустранимые сомнения, противоречия и неясности актов налогового

законодательства должны толковаться в пользу налогоплательщика, на практике применяются крайне редко, и не создает дополнительной гарантии защиты для налогоплательщиков.

В РФ отсутствует механизм т.н. «advance tax ruling», т.е. предварительно выраженной налоговыми органами правовой позиции по поводу налогообложения определенной операции или структуры. В своих разъяснениях Минфин РФ и ФНС России не оценивают конкретную ситуацию или операцию, и зачастую не дают понятные мотивированные разъяснения по поводу применения положений налогового законодательства. Кроме того, их позиция часто претерпевает изменения без видимых причин, так что применительно к одной и той же ситуации иногда даются противоречивые разъяснения. Поскольку разъяснения даются в отрыве от конкретной ситуации и не имеют привязки к периоду времени, возникает существенный риск того, что изменившийся подход или интерпретация закона распространяются на предыдущие налоговые периоды.

Зачастую единственным средством правовой защиты является суд. Российская Федерация де-юре не является страной прецедентного права. Кроме того, позиции судов часто являются непоследовательными и противоречивыми, что делает судебную защиту трудно предсказуемой. По общим правилам, установленным НК РФ, организации обязаны самостоятельно идентифицировать объекты налогообложения, определять налоговую базу и исчислять размер налога к уплате, отражая результаты этих расчетов в налоговой декларации. В целом, для налогового органа не предусмотрена специальная процедура установления налоговой базы. Только в определенных случаях налоговый орган обязан провести проверку поданной декларации сразу после ее подачи. Если в ходе такой проверки не установлено расхождений, ошибок и иных поводов для корректировки, налоговый орган не обязан принимать формальный акт, подтверждающий правильность расчета суммы налога, отраженной в декларации. Правильность расчета суммы налога может быть проверена в течение последующих трех календарных лет в ходе выездной проверки. В отдельных случаях допускается проведение повторной проверки.

Законодательство РФ о налогах и сборах не устанавливает специального срока давности для обязанности по уплате налога. По сложившейся практике срок, ограничивающий право налоговых органов проводить выездную проверку, рассматривается фактически как срок давности исполнения обязательства по уплате налога в свете того, что факт налоговой задолженности объективно не может быть установлен в законном порядке иначе, чем в рамках выездной проверки. С учетом того, что органы оперативного дознания и следствия в силу недавних изменений Законодательства РФ получили право самостоятельно устанавливать факты, имеющие значение для исчисления налогов, не исключено, что сложившаяся практика также может измениться. В результате появится возможность проведения производства по делам, связанным с доначислением сумм налогов, основанное на фактах, установленных иным образом, чем в порядке проведения выездной проверки.

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 20% от суммы налоговой недоимки. Срок давности для привлечения к ответственности составляет 3 года.

#### *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 либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено*

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 деятельностью эмитента, в том числе по вопросам лицензирования, которая может негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент:*

*В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.*

*Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ИЦБ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, в целом, не сформирована. 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.*

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

*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 выпущенным 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**

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

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

*Основной целью управления стратегическим риском является поддержание принимаемого на себя Эмитентом риска на уровне, определенном в соответствии с собственными стратегическими задачами, а также обеспечение максимальной сохранности активов и капитала на основе минимизации (исключения) возможных убытков. В целях управления стратегическим риском Эмитент использует следующие методы:*

- бизнес-планирование;*
- финансовое планирование;*
- контроль за выполнением утвержденных планов;*
- анализ изменения рыночной среды;*
- своевременная корректировка планов.*

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

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

- текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент: в настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют;*
- 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;

- возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента: у Эмитента нет дочерних обществ. Целью создания и деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. При этом исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ИЦБ (п. 3.1 и 3.2 устава Эмитента). Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. Таким образом, указанные риски отсутствуют;
- возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей. Таким образом, указанные риски отсутствуют.

#### **1.9.8. Риск информационной безопасности**

*Существенные для деятельности эмитента (группы эмитента) риски данного вида отсутствуют*

#### **1.9.9. Экологический риск**

*Существенные для деятельности эмитента (группы эмитента) риски данного вида отсутствуют*

#### **1.9.10. Природно-климатический риск**

*Существенные для деятельности эмитента (группы эмитента) риски данного вида отсутствуют*

#### **1.9.11. Риски кредитных организаций**

Эмитент не является кредитной организацией

#### **1.9.12. Иные риски, которые являются существенными для эмитента (группы эмитента)**

*Существенные для деятельности эмитента (группы эмитента) риски данного вида 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**

#### **2.1.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента**

*Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом*

#### **2.1.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента**

*Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации*

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"**  
Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ТМФ РУС"**  
ИНН: **7704588720**

ОГРН: **1067746307386**

Основание передачи полномочий: **Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа №б/н от 10.05.2017**

Место нахождения: **г. Москва**

Телефон: **(495) 789-0065**

Адрес электронной почты: **mos.sec.legal@tmf-group.com**

Состав совета директоров (наблюдательного совета) управляющей организации  
**Совет директоров не предусмотрен Уставом**

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Швецов Дмитрий Валерьевич**

Год рождения: **1985**

Сведения об уровне образования, квалификации, специальности:

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
15.01.2021	по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС»	Генеральный директор
01.03.2021	по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «КОРПОРАТИВНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ РУС»	Генеральный директор (по совместительству)
01.09.2021	по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС»	Генеральный директор (по совместительству)

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

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему ценным бумагам, конвертируемым в акции эмитента: **Информация не указывается, в связи с тем, что эмитент не осуществлял выпуск ценных бумаг, конвертируемых в акции**

Доли участия лица в уставном капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение

**Лицо указанных долей не имеет.**

Сведения о совершении лицом в отчетном периоде сделки по приобретению или отчуждению акций (долей) эмитента

**Указанных сделок в отчетном периоде не совершалось**

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 статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)":

***Лицо указанных должностей не занимало***

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации  
***Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен***

**2.1.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента**

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

**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**

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

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

***Наличие органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента Уставом не предусмотрено***

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

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

***Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами***

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

***Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами***

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



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

Изменений в составе информации настоящего пункта между отчетной датой и датой раскрытия соответствующей отчетности, на основе которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, не происходило

Общее количество участников эмитента на дату окончания отчетного последнего отчетного периода: 2

### 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

*Изменений в составе информации настоящего пункта между отчетной датой и датой раскрытия соответствующей отчетности, на основе которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, не происходило*

#### 1.

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Москоу Мортгеджиз IX*

Сокращенное фирменное наименование: *Штихтинг Москоу Мортгеджиз IX*

Место нахождения

*Херикербергвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам Зюйдост*

*ИНН не присвоен*

*ОГРН не присвоен*

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

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

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **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**

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

#### 2.

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Москоу Мортгеджиз X*

Сокращенное фирменное наименование: *Штихтинг Москоу Мортгеджиз X*

Место нахождения

*Херикербергвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам Зюйдост*

*ИНН не присвоен*

*ОГРН не присвоен*

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

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

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо:

***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***

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

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

***Изменений в составе информации настоящего пункта между отчетной датой и датой раскрытия соответствующей отчетности, на основе которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, не происходило***  
***В уставном капитале эмитента нет долей, находящихся в государственной (федеральной) собственности***

***В уставном капитале эмитента нет долей, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации***

Размер доли уставного капитала эмитента, находящейся в муниципальной собственности:

***В уставном капитале эмитента нет долей, находящихся в муниципальной собственности***

Сведения об управляющих государственными, муниципальными пакетами акций

***Указанных лиц нет***

Лица, которые от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляют функции участника (акционера) эмитента

***Указанных лиц нет***

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ("золотой акции"), срок действия специального права ("золотой акции")

***Указанное право не предусмотрено***

**3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность**

Перечень совершенных эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность

***Указанных сделок не совершалось***

**3.5. Крупные сделки эмитента**

Перечень совершенных эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками

***Указанных сделок не совершалось***

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

**4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение**

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

Эмитент не идентифицирует какой-либо выпуск облигаций или облигации, размещаемые в рамках программы облигаций, с использованием слов "зеленые облигации" и (или) "социальные облигации", и (или) "инфраструктурные облигации"

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

#### **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 обращении находятся облигации, в отношении которых зарегистрирован проспект или публично размещенных (размещенных путем открытой подписки), в отношении которых предоставлено обеспечение*

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

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

Раскрываются сведения:

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

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

Сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария: Банк ГПБ (АО)

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

ИНН: 7744001497

ОГРН: 1027700167110

Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, орган, выдавший указанную лицензию: Лицензия на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг Российской Федерации 13 декабря 2000 г. № 22-000-0-00021 без ограничения срока действия.

Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию: Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг Российской Федерации 10 января 2001 г. № 177-04464-000100 без ограничения срока действия.

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

Облигации класса «А2»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-79982-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 15.08.2013

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-03-79982-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 15.08.2013

о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием

28

Для Облигаций класса «А2»:

Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций не страхуется.

Для Облигаций класса «Б»:

Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций не страхуется.

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

Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют 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 фирменное наименование сервисного агента: Акционерное общество «ДОМ.РФ»;

Сокращенное фирменное наименование сервисного агента: АО «ДОМ.РФ»;

Место нахождения сервисного агента: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10;

ИНН: 7729355614

ОГРН: 1027700262270

Основные функции сервисного агента в соответствии с договором, заключенным с Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием:

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

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

По каждому сформированному Эмитентом ипотечному покрытию, обеспечивающему исполнение обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, находящихся в обращении, на дату окончания отчетного квартала указывается следующая информация:

государственные регистрационные номера выпусков (дополнительных выпусков) облигаций, обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия, и даты их государственной регистрации:

Облигации класса «А2»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-79982-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 15.08.2013

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-03-79982-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 15.08.2013

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

Размер ипотечного покрытия и его соотношение с размером (суммой) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, выраженной в той же валюте, что и валюта, в которой выражены обязательства по облигациям с ипотечным покрытием:

Размер Ипотечного покрытия, руб.	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием*, руб.	Соотношение размера Ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств облигациям с данным ипотечным покрытием, %
2 835 805 445,06	2 037 798 800,00	139,16

\* указывается совокупный размер (сумма) обязательств по Облигациям всех классов (совокупная номинальная стоимость Облигаций всех классов).

Сведения о структуре размере и составе ипотечного покрытия\*:

о Наименование показателя	о С учетом закладных, составляющих ипотечное покрытие	С учетом закладных, учитываемых при расчете размера ипотечного покрытия
о Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб.	2 188 091 373,61	1 615 506 685,50
о Отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком (оценщиками), %	33,50	33,01
о Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие: о по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; о по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	11,71	11,59
о Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	3377,0	3358,0
о Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	3383,0	3329,0

\*Указаны данные из Реестра ипотечного покрытия на 31.12.2021 г.

Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому обеспеченному ипотекой требованию, умноженного на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, прошедших с даты заключения договора, из которого возникло каждое обеспеченное ипотекой требование, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному ипотекой требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

г) сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие

1) Структура Ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего Ипотечное покрытие\*:

Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
Обеспеченные ипотекой требования, всего, в том числе:	89,40
требования, обеспеченные ипотекой незавершенным строительством недвижимого имущества,	0
из них удостоверенные закладными	0
требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений,	89,40
из них удостоверенные закладными	89,40
требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,	0
из них удостоверенные закладными	0
Ипотечные сертификаты участия	0
Денежные средства всего, в том числе	10,60
денежные средства в валюте Российской Федерации	10,60
денежные средства в иностранной валюте	0
Государственные ценные бумаги всего, в том числе:	0
государственные ценные бумаги Российской Федерации	0
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	0
Недвижимое имущество	0

\*Указаны данные из Реестра ипотечного покрытия на 31.12.2021 г.

2) структура составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой жилых помещений\*:

Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего	89,40
в том числе:	
требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	89,21
требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	0,19

\*Указаны данные из Реестра ипотечного покрытия на 31.12.2021 г.

3) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие\*:

Вид обеспеченных ипотекой требований	Количество обеспеченных ипотекой требований данного вида, штук	Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	3 547	100
Требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества, в том числе удостоверенные закладными	0	0
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в том числе удостоверенные закладными	2 672	72,87
Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, в том числе удостоверенные закладными	0	0
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	2 672	72,87
Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	2 672	72,87
Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными	0	0

\*Указаны данные из Реестра ипотечного покрытия на 31.12.2021 г.

д) сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество:

Вид правового основания возникновения у эмитента прав на обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на обеспеченные ипотекой требования, права на которые возникли по данному виду правового основания, %

Выдача (предоставление) обеспеченных ипотекой кредитов или займов	0
Внесение в оплату акций (уставного капитала)	0
Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	100
Приобретение в результате универсального правопреемства	0

е) сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, с точностью до субъекта Российской Федерации:

Наименование субъекта Российской Федерации	Количество обеспеченных ипотекой требований, штук	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %	Количество обеспеченных ипотекой требований, учитываемых при расчете размера ипотечного покрытия, штук	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, учитываемых при расчете размера ипотечного покрытия, %
Алтайский край	142,00	2,92	120,00	3,49
Амурская область	10,00	0,39	6,00	0,39
Архангельская область	22,00	0,48	15,00	0,45
Астраханская область	18,00	0,36	16,00	0,42
Белгородская область	5,00	0,14	4,00	0,12
Владимирская область	54,00	1,10	39,00	1,02
Волгоградская область	25,00	0,77	21,00	0,77
Вологодская область	53,00	1,60	40,00	1,56
Воронежская область	70,00	2,53	47,00	1,99
Еврейская А.О.	3,00	0,04	2,00	0,05
Иркутская область	14,00	0,35	10,00	0,33
Кабардино-Балкарская Республика	10,00	0,24	7,00	0,24
Калининградская область	24,00	0,71	20,00	0,78
Калужская область	32,00	1,24	24,00	1,21
Камчатский край	34,00	1,37	19,00	0,81
Кемеровская область	152,00	3,19	125,00	3,62
Кировская область	179,00	3,93	144,00	4,25
Костромская область	3,00	0,08	3,00	0,11



Краснодарский край	16,00	0,74	11,00	0,74
Красноярский край	201,00	6,93	143,00	6,51
Курганская область	96,00	2,44	67,00	2,41
Курская область	28,00	0,49	21,00	0,42
Ленинградская область	13,00	0,54	6,00	0,44
Липецкая область	13,00	0,34	8,00	0,30
Магаданская область	13,00	0,24	6,00	0,14
Москва	13,00	1,12	11,00	1,18
Московская область	36,00	2,09	26,00	1,66
Мурманская область	13,00	0,26	11,00	0,31
Ненецкий А.О.	4,00	0,31	4,00	0,43
Нижегородская область	98,00	3,32	81,00	3,47
Новгородская область	71,00	2,16	57,00	2,30
Новосибирская область	94,00	2,90	68,00	3,02
Омская область	165,00	3,99	136,00	4,39
Оренбургская область	25,00	0,84	21,00	0,86
Пензенская область	42,00	1,11	32,00	1,19
Пермский край	64,00	1,81	46,00	1,76
Приморский край	84,00	3,07	57,00	2,88
Республика Адыгея	17,00	0,45	11,00	0,29
Республика Алтай	8,00	0,47	5,00	0,34
Республика Башкортостан	63,00	1,30	50,00	1,30
Республика Бурятия	12,00	0,34	8,00	0,30
Республика Дагестан	57,00	2,02	29,00	1,40
Республика Калмыкия	14,00	0,40	11,00	0,37
Республика Коми	10,00	0,37	6,00	0,37
Республика Марий Эл	3,00	0,06	3,00	0,08
Республика Саха (Якутия)	16,00	0,38	10,00	0,41
Республика Северная Осетия - Алания	4,00	0,12	1,00	0,01
Республика Татарстан	207,00	4,51	154,00	4,40

Республика Тыва	36,00	1,05	29,00	1,11
Республика Хакасия	8,00	0,10	6,00	0,11
Ростовская область	17,00	0,56	13,00	0,51
Рязанская область	24,00	0,80	17,00	0,82
Самарская область	134,00	4,00	96,00	3,95
Санкт-Петербург	28,00	1,24	26,00	1,52
Саратовская область	123,00	2,98	98,00	3,33
Сахалинская область	5,00	0,23	4,00	0,30
Свердловская область	92,00	2,75	70,00	2,81
Ставропольский край	10,00	0,25	9,00	0,33
Тверская область	53,00	1,61	48,00	2,00
Томская область	25,00	0,66	21,00	0,76
Тульская область	15,00	0,51	11,00	0,35
Тюменская область	24,00	0,98	18,00	1,02
Удмуртская Республика	82,00	2,41	61,00	2,44
Ульяновская область	44,00	1,19	28,00	0,96
Хабаровский край	32,00	1,34	25,00	1,52
Ханты-Мансийский А.О. - Югра	16,00	0,51	9,00	0,38
Челябинская область	329,00	7,52	252,00	7,82
Чувашская Республика	74,00	2,10	48,00	1,96
Ярославская область	26,00	0,67	21,00	0,70
ВСЕГО	3 547,00	100,00	2 672,00	100,00

\*Указаны данные из Реестра ипотечного покрытия на 31.12.2021 г.

ж) информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:

Срок просрочки платежа	Количество обеспеченных ипотекой требований, штук	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %	Количество обеспеченных ипотекой требований, учитываемых при расчете размера ипотечного покрытия, штук	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, учитываемых при расчете размера ипотечного покрытия, %
До 30 дней	58	1,74	28	1,17
30 – 60 дней	9	0,21	3	0,12
60 – 90 дней	9	0,40	3	0,21

90 – 180 дней	16	0,82	7	0,34
Свыше 180 дней	50	2,06		0,00
В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки	50	2,06		0,00

\*Указаны данные из Реестра ипотечного покрытия на 31.12.2021 г.

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

*Информация в настоящем пункте не приводится в связи с тем, что эмитент не выпускал облигации с заложенным обеспечением денежными требованиями*

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

#### 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 завершенных отчетных лет либо в течение всего срока с даты государственной регистрации эмитента, если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет.

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

#### 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

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО «НРК - Р.О.С.Т.»*

Место нахождения: *г. Москва*

ИНН: *7726030449*

Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг

Номер: *045-13976-00001*

Дата выдачи: *03.12.2002*

Срок действия:

*Бессрочная*

Наименование органа, выдавшего лицензию: *ФКЦБ России*

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента:

Иные сведения о ведении реестра владельцев ценных бумаг эмитента, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

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

В обращении находятся ценные бумаги эмитента с централизованным учетом прав

В обращении находятся ценные бумаги эмитента с централизованным учетом прав

36

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

Сокращенное фирменное наименование: **НКО АО НРД**

Место нахождения: **105066, г. Москва, ул. Спартаковская, д. 12**

ИНН: **7702165310**

ОГРН: **1027739132563**

Данные о лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности

Номер: **045-12042-000100**

Дата выдачи: **19.02.2009**

Срок действия:

**Бессрочная**

Наименование органа, выдавшего лицензию: **Банк России**

## **В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской)**

### **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: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Интерком-Аудит»

Место нахождения: 125040, г. Москва, ул. 3-я Ямского поля, д. 2, корп. 13, эт. 7, пом. XV, комн. 6

ИНН: 7729744770

ОГРН: 1137746561787

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

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	Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность; консолидированная финансовая отчетность или финансовая отчетность)
2021	Бухгалтерская финансовая отчетность

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:

Описываются 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 37

**Факторов, 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, нет**

Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента:

**Аудитор (лица, занимающие должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) долей в уставном капитале эмитента не имеют**

Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации):

**Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) не осуществлялось**

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей:

**Тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей нет**

Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации:

**Лиц, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, нет**

Иные факторы, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента:

**Иных факторов, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента, нет**

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору 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:

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:

Порядок выбора аудитора эмитента

**Наличие процедуры конкурса, связанного с выбором аудитора, не предусмотрено**

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 участников Эмитента.**

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

## Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента 38

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

*Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность*

Основание, в силу которого эмитент не обязан составлять консолидированную финансовую отчетность:

*Компания не входит в круг субъектов, на которых, в соответствии с п.1 ст.2 Федерального закона №208-ФЗ от 27.07.2010, распространяется обязанность составления консолидированной финансовой (финансовой) отчетности.*

*Компания не регистрировала проспекты ценных бумаг, и не имеет акций, допущенных к организованному торгам, в связи с чем у нее отсутствует обязанность по раскрытию и составлению консолидированной финансовой (финансовой) отчетности, предусмотренная п.4 ст.30 Федерального закона "О рынке ценных бумаг" №39-ФЗ от 22.04.1996.*

### 5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Ссылка на страницу в сети Интернет, на которой опубликована указанная отчетность:  
[www.maahml2013-1.ru](http://www.maahml2013-1.ru) ; <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33234>