

**ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА
ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ**

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»

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

КОД ЭМИТЕНТА: 74103-Н

(уникальный код эмитента)

за 6 месяцев 2022 года

(отчетный период, за который
составлен отчет эмитента)

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


Адрес эмитента	119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А (адрес эмитента, содержащийся в едином государственном реестре юридических лиц)
Контактное лицо эмитента	Директор ООО «Тревеч – Управление», управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1» Лесная Луиза Владимировна, (должность, фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) контактного лица эмитента) +7 (499) 286-20-31 (номер (номера) телефона контактного лица эмитента) lesnayaluiza@trewetch-group.ru (адрес электронной почты контактного лица (если имеется))



Адрес страницы в сети Интернет	http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=30018;www.maahml2011-1.ru; (адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента)
--------------------------------	---

Представитель Общества с ограниченной ответственностью "Тревеч - Управление", управляющей организации Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-1» в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 26.05.2022, действующий на основании доверенности № б/н от 19.08.2021

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

« 17 » августа 20 22 г.


 Лебедева Н.Л.
 (И.О. Фамилия)

Введение	4
Раздел 1. Управленческий отчет эмитента	4
1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности	4
1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли	5
1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента	5
1.4. Основные финансовые показатели эмитента	5
1.5. Сведения об основных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение	6
1.6. Сведения об основных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение	7
1.7. Сведения об обязательствах эмитента	7
1.8. Сведения о перспективах развития эмитента	7
1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента	7
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	19
2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента	19
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	21
2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита	21
2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита	21
2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	21
Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность, и крупных сделках эмитента	21
3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента	21
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	21
3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции")	22
3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность	22
3.5. Крупные сделки эмитента	22
Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах	22
4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	22
4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций с целевым использованием денежных средств, полученных от их размещения	22
4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением	22
4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием	25
4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	33
4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	33
4.6. Информация об аудиторе эмитента	34
Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	34
5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента	34
5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность	34

Введение

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

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

В отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной по итогам 6 месяцев 2022 года, ссылка на которую приведена в пункте 5.2. настоящего отчета эмитента.

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

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

Информация раскрывается путем опубликования на странице в сети Интернет.

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

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

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

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, составленная по итогам 6 месяцев 2022 года, и консолидированная финансовая отчетность АО «ДОМ.РФ», на основании которой в настоящем отчете эмитента раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента), дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента). Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента) содержит достоверное представление о деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего (предоставившего) обеспечение по облигациям эмитента), а также об основных рисках, связанных с его (их) деятельностью.

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

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

Раздел 1. Управленческий отчет эмитента

1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности

Приводится краткая информация об эмитенте:

Полное фирменное наименование эмитента: **Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»**

Сокращенное фирменное наименование эмитента: **ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»**

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

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

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

Эмитент учрежден в форме закрытого акционерного общества и является ипотечным агентом в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «ФЗ об ИЦБ»), зарегистрирован в качестве юридического лица 28.07.2010.

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

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента: **1107746596253**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента: **7725699639**

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

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

В соответствии с п.6.2 устава эмитента, эмитента создан для эмиссии 10 (Десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

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

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

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

Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет.

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

1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли

В связи с тем, что эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается в составе отчета эмитента за 6 месяцев.

1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

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

1.4. Основные финансовые показатели эмитента

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	полное фирменное наименование	сокращенное фирменное наименование	ИНН	ОГРН	место нахождения	краткое описание/характеристика предоставленных услуг	доля поставщика в объеме поставок услуг %	является ли поставщик организацией, подконтрольной членам органов управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента
1	АО "ДОМ.РФ"	АО "ДОМ.РФ"	7729355614	1027700262270	125009, ГОРОД МОСКВА, ВОЗДВИЖЕНКА УЛИЦА, ДОМ 10	Услуги по сервисному обслуживанию закладных, услуги расчетного агента	53,40	нет
2	Банк ГПБ (АО) Специализированный депозитарий	Банк ГПБ (АО)	7744001497	1027700167110	115419, Москва, 2-й Михайловский Верхний пр-д, 9 11	Услуги спецдепозитария	18,30	нет
3	ООО "ТКС"	ООО "ТКС"	7703697243	1097746168850	119435, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК БОЛЬШОЙ САВВИНСКИЙ, 10, СТР.2А	Услуги УК	14,68	нет

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

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

1.7. Сведения об обязательствах эмитента

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

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

1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

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

1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

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

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

1.8. Сведения о перспективах развития эмитента

В связи с тем, что эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, информация в настоящем пункте не указывается в составе отчета эмитента за 6 месяцев.

1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента

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

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

Эмитент не является кредитной организацией.

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

На дату окончания отчетного периода в обращении находится четыре выпуска облигаций Эмитента (далее по тексту в настоящем пункте Облигации класса «Б/12», Облигации класса «А1/13», Облигации класса «А2/13», Облигации класса «Б/13» или совместно «Облигации»).

1.9.1. Отраслевые риски

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

Согласно требованиям ФЗ об ИЦБ, а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем, Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных ст. 3 Устава Эмитента. Согласно п. 3.1. Устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных. Целью деятельности Эмитента, в соответствии с п. 3.2. Устава Эмитента, является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

Отраслевые риски приведены для внутреннего рынка, поскольку Эмитент не осуществляет деятельности 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. Согласно пункту 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ИЦБ.

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

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

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

Согласно требованиям Закона об ИЦБ предмет ипотеки страхуется 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.

В первом полугодии 2022 года произошло изменение макроэкономической конъюнктуры в Российской Федерации. В феврале-марте наблюдалась повышенная волатильность финансовых рынков, курс рубля ослаб к доллару США на 62% (с 74,3 руб. по состоянию на 31.12.2021 до 120,4 руб. по состоянию 11.03.2022), в апреле годовая инфляция ускорилась до 17,8% с 8,7% в январе. Для компенсации возросших девальвационных и инфляционных рисков в I квартале 2022 года Банк России повысил ключевую ставку до 20% (+11,5 п.п. с 31.12.2021), ввел ограничения на движение капитала (лимиты на переводы за рубеж валютных средств для физических лиц, комиссии при покупке валюты через брокеров, требование об обязательной продаже 80% валютной выручки экспортерами и др.), а также временно приостанавливал торги на фондовом рынке.

В II квартале 2022 года ситуация на российском финансовом рынке стабилизировалась. Дисбаланс между объемом экспорта и импорта в апреле-июне 2022 года привел к чистому притоку валютной ликвидности на внутренний рынок, что способствовало укреплению рубля (курс доллара США снизился на 39% с 31.03.2022 до 51,2 рубля за доллар на 30.06.2022). В результате Банк России ослабил большую часть принятых ранее мер по контролю за движением капитала. Годовая инфляция последовательно замедлялась (до 15,9% в июне с 17,8% в апреле) на фоне укрепления рубля

и коррекции цен на ранее подорожавшие товары. Замедление инфляции и ослабление рисков для финансовой стабильности позволили Банку России снизить ключевую ставку в II квартале 2022 года в общей сложности на 10,5 п.п. до 9,5% (уровень середины февраля 2022 года). В этих условиях доходность однолетних ОФЗ снизилась на 5,0 п.п. с 31.03.2022 до 8,7% на 30.06.2022, пятилетних ОФЗ – на 2,7 п.п. до 8,7%.

По оценке Минэкономразвития России, в II квартале 2022 года ВВП сократился на 4% по сравнению с соответствующим периодом 2021 года, в целом за первое полугодие 2022 года – на 0,5%. Население придерживалось сберегательной модели поведения. Оборот розничной торговли в II квартале 2022 года сократился на 9,8% к аналогичному периоду 2021 г., в том числе непродовольственными товарами – на 16,6%. Уровень безработицы в II квартале 2022 года сохранялся на историческом минимуме (4,0% от рабочей силы). Средняя заработная плата, основной источник выплат по ипотеке, в номинальном выражении в январе-мае 2022 года выросла на 12,9% к соответствующему периоду 2021 года, в реальном – снизилась на 0,9%, в том числе в мае 2022 г. – на 6,1%. Реальные располагаемые денежные доходы населения по итогам первого полугодия 2022 года сократились на 0,8%.

Ипотека оставалась наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам на 30.06.2022 составила 0,5% (-0,1 п.п. с начала 2022 года), по другим кредитам населению этот показатель составил 7,7%. В случае ухудшения макроэкономической ситуации Правительство РФ и Банк России предпримут необходимый комплекс мер по поддержке бизнеса и населения, обеспечению стабильности в финансовом секторе. В частности, в марте 2022 года Банк России возобновил действие механизма «кредитных каникул» в соответствии с Федеральным законом от 03.04.2020 N 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» для поддержки заемщиков, столкнувшихся с финансовыми трудностями.

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

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

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

По данным Росстата, цены на первичном рынке жилья выросли на 15% за первое полугодие 2022 года, на вторичном – на 8,6%. В реальном выражении цены на новостройки за этот период выросли на 3,2%, на готовое жилье – снизились на 2,5%. Учитывая рост стоимости строительных материалов, дефицит трудовых ресурсов, рост предложения качественного жилья в комфортной городской среде, востребованного населением, действие государственных программ льготной ипотеки, вероятность значимого падения цен на жилье оценивается Эмитентом как незначительная.

По данным Единой системы жилищного строительства (наш.дом.рф), затоваривания рынка новостроек не наблюдалось. По состоянию на 30.06.2022 доля распроданного жилья в общем объеме жилых проектов, продажи которых были открыты, по состоянию на 30.06.2022 составила 51,4%, в том числе:

□ 7,6 млн кв. м (74%) – в проектах с планируемым сроком ввода в 2022 году;

□ 5,1 млн кв. м (50%) – в проектах со сроком ввода в 2023 году;

□ 5,0 млн кв. м (26%) – в проектах начальной стадии строительства (срок ввода – 2024 год и позднее).

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

Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, повышает вероятность роста просроченных платежей по кредитам. Уровень дефолтности по таким кредитам будет

зависеть от продолжительности периода снижения цен, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Реализация негативных сценариев макроэкономического развития, ухудшение ситуации на рынках жилья и ипотечного кредитования, снижение реальных располагаемых доходов населения и рост безработицы могут оказать негативное влияние на деятельность Эмитента. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Эмитента может отличаться от текущих ожиданий руководства.

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

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

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

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

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

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

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

Отдельно описываются риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги эмитента (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

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

1.9.2. Страновые и региональные риски

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

Страновые риски:

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Страновой риск представляет собой риск возникновения у Эмитента убытков в результате неисполнения иностранными контрагентами

обязательств из-за экономических, политических, социальных изменений, а также вследствие того, что валюта денежного обязательства может быть недоступна контрагенту из-за особенностей национального законодательства (независимо от финансового положения самого контрагента).

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

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

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

Политическая и экономическая ситуация в стране, военные конфликты, введение чрезвычайного положения, забастовки, стихийные бедствия могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики, вызвав тем самым ухудшение финансового положения Эмитента и снижение прибыли Эмитента, что впоследствии негативно скажется на возможности Эмитента своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства по ценным бумагам.

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

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

Региональные риски:

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

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

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

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

В силу размеров Российской Федерации, нельзя исключить страновые риски, связанные с географическими особенностями страны, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения и т.п. Эмитент не может

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

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

1.9.3. Финансовые риски

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9.4. Правовые риски

Описываются правовые риски, связанные с деятельностью эмитента.

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

Эмитента под юрисдикцией различных государств. Правовой риск является частью операционного риска.

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

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

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования, налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин, изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), по мнению Эмитента, являются незначительными.

Эмитент не осуществляет свою деятельность на внешнем рынке.

Российское правовое регулирование секьюритизации:

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

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

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

Специфический регуляторный риск:

Расчет нормативов достаточности капитала банков по вложениям в облигации с ипотечным покрытием, номинированные и фондированные в рублях производится в соответствии с Инструкцией Банка России от 29.11.2019 N 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией».

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

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

Риски, связанные с изменением валютного законодательства:

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

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

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

Риски, связанные с изменением законодательства о налогах и сборах:

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

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

При планировании налоговых последствий следует принимать во внимание, что положения национального налогового права подвержены частым изменениям. Так, в течение 2013 года было принято в общей сложности более 30 федеральных законов, которые вносили изменения в НК РФ; в 2014 году - более 45 федеральных законов, в 2015 году – около 40 федеральных законов, в 2016 году – более 30 федеральных законов, в 2017 году – более 40 федеральных законов, в 2018 году – более 45 федеральных законов, в 2019 году – 40 федеральных законов, в 2020 году – не менее 37 федеральных законов, за первый квартал 2021 – 4 федеральных закона, а за второй квартал 2021 года – 8 федеральных законов. В отдельных случаях принятые, но еще не вступившие в силу изменения, подвергались корректировкам.

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

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.

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

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

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

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

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

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

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

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

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

Правовые риски, связанные с деятельностью Эмитента для внешнего рынка:

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

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

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

1.9.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

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

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

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

1.9.6. Стратегический риск

Описываются риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление), в том числе риски, возникающие вследствие неучета или недостаточного учета возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, трудовых) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

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

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

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

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

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

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

Эмитент предполагает исполнять свои обязательства перед контрагентами и владельцами Облигаций за счет поступлений, полученных им как кредитором по соответствующим требованиям. Предполагается, что денежные средства во исполнение обязательств по

приобретенным закладным будут поступать в объеме, необходимом для погашения обязательств по облигациям.

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

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

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

1.9.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

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

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

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

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

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

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

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

1.9.8. Риск информационной безопасности

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

Принимая во внимание, что

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

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

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

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

Эмитент расценивает риск, связанный с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий всех вышеперечисленных поставщиков систем и приложений как минимальный. Такая оценка обусловлена тем, что всех перечисленных поставщиков можно отнести к инфраструктуре рынка ценных бумаг и в своей деятельности они руководствуются высокими стандартами работы и развитой системой управления риском.

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

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

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

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

1.9.9. Экологический риск

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

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

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

1.9.10. Природно-климатический риск

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

Эмитент является ипотечным агентом, созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности. По мнению Эмитента риски, связанные с воздействием на производственно-хозяйственную деятельность эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий, отсутствуют.

1.9.11. Риски кредитных организаций

Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией.

1.9.12. Иные риски, которые являются существенными для эмитента

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

Иные существенные риски в деятельности Эмитент отсутствуют.

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

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

Согласно Уставу Эмитент не создает совет директоров. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации.

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

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

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

ИНН: *7704874061*

ОГРН: *5147746079388*

Дата и номер договора о передаче управляющей организации полномочий единоличного исполнительного органа: *Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от «26» мая 2022 г.*

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

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

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

В управляющей организации Совет директоров не предусмотрен Уставом.

Единоличный исполнительный орган управляющей организации: *Директор*

ФИО: *Лесная Луиза Владимировна*

Год рождения: *1973*

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

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

Период		Наименование организации	Должность
С	по		
<i>16.03.2018</i>	<i>Наст. время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление»</i>	<i>Директор</i>
<i>16.03.2018</i>	<i>Наст. время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»</i>	<i>Директор</i>

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

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

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

Лицо указанных долей не имеет

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

Лицо указанных сделок не совершало

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

Указанных родственных связей нет

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

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

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

Лицо указанных должностей не занимало

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

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

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

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

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

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

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

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

У эмитента отсутствуют подконтрольные эмитенту организации.

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

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

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

В связи с тем, что эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, и в составе ранее указанной информации, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не произошли существенные изменения, в настоящем пункте информация не указывается в составе отчета эмитента за 6 месяцев.

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

В связи с тем, что эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, и в составе ранее указанной информации, раскрытой в отчете эмитента

за 12 месяцев, не произошли существенные изменения, в настоящем пункте информация не указывается в составе отчета эмитента за 6 месяцев.

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

В связи с тем, что эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, и в составе ранее указанной информации, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не произошли существенные изменения, в настоящем пункте информация не указывается в составе отчета эмитента за 6 месяцев.

3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность

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

3.5. Крупные сделки эмитента

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

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

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

4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

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

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

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

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

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

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

1)

<p>Полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, либо указание на то, что таким лицом является эмитент</p>	<p><i>Акционерное общество "ДОМ.РФ" АО "ДОМ.РФ" Российская Федерация, Москва, ул. Воздвиженка, 10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270</i></p>
<p>Регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) регистрации (идентификационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае, если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)</p>	<p><i>4-08-74103-Н от 26.11.2013</i></p>
<p>Вид предоставленного обеспечения (залог, поручительство, независимая гарантия, государственная или муниципальная гарантия) по облигациям эмитента</p>	<p><i>поручительство</i></p>
<p>Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента</p>	<p><i>Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен Офертой Поручителя (п.12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса «A1/I3»).</i></p>
<p>Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением</p>	<p><i>Обязательства эмитента по выплате владельцам Облигаций номинальной стоимости Облигаций, в том числе досрочному погашению Облигаций, и выплате купонного дохода по Облигациям, предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «A1/I3».</i></p>
<p>Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента (при ее наличии)</p>	<p><i>www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263; http://дом.рф</i></p>
<p>Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению</p>	<p><i>Нет</i></p>

4)

<p>Полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, либо указание на то, что таким лицом является эмитент</p>	<p>Акционерное общество "ДОМ.РФ" АО "ДОМ.РФ" Российская Федерация, Москва, ул. Воздвиженка, 10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270</p>
<p>Регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) регистрации (идентификационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае, если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)</p>	<p>4-09-74103-Н от 26.11.2013</p>
<p>Вид предоставленного обеспечения (залог, поручительство, независимая гарантия, государственная или муниципальная гарантия) по облигациям эмитента</p>	<p>поручительство</p>
<p>Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента</p>	<p>Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен Офертой Поручителя (п.12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса «А2/13»).</p>
<p>Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением</p>	<p>Обязательства эмитента по выплате владельцам Облигаций номинальной стоимости Облигаций, в том числе досрочному погашению Облигаций, и выплате купонного дохода по Облигациям, предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А2/13».</p>
<p>Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента (при ее наличии)</p>	<p>www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263; http://дом.рф</p>
<p>Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению</p>	<p>Нет</p>

В случае регистрации проспекта или публичного размещения (размещения путем открытой подписки) облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается независимой гарантией или поручительством третьего лица (лиц), если такое лицо не раскрывает информацию в форме отчета эмитента, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), в том числе в силу отсутствия добровольно принятого на себя обязательства по раскрытию указанной информации, по каждому такому лицу, предоставившему соответствующее обеспечение, в

приложении к отчету эмитента дополнительно раскрываются сведения в объеме, предусмотренном для эмитента **частью II** настоящего приложения (за исключением случая, когда гарант (поручитель) по облигациям эмитента, составляющего консолидированную финансовую отчетность, входит в его группу): **поручитель раскрывает информацию в форме отчета эмитента, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности).**

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

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

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

В отношении каждого специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра (реестров) ипотечного покрытия, указываются:

Полное 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.

ОГРН: 1027700167110

Государственные регистрационные номера выпусков облигаций, обеспеченных залогом ипотечного покрытия (покрытий), реестр которого (которых) ведет специализированный депозитарий: (1) реестр ипотечного покрытия Облигаций класса «Б/12»

Облигации класса «Б/12»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-06-74103-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 08 ноября 2012 года.

(2) реестр ипотечного покрытия Облигаций класса «А1/13», Облигаций класса «А2/13» и Облигаций класса «Б/13»

Облигации класса «А1/13»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-08-74103-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.

Облигации класса «А2/13»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-09-74103-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.

Облигации класса «Б/13»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-07-74103-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 21 октября 2013 года.

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

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

Для Облигаций класса «Б/12»:

Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.

Для Облигаций класса «А1/13»:

Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.

Для Облигаций класса «А2/13»:

Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.

Для Облигаций класса «Б/13»:

Риск ответственности перед владельцами Облигаций не страхуется.

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

Получение исполнения от должников по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие Облигаций класса «Б/12», и получение исполнения от должников по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие Облигаций класса «А1/13», Облигаций класса «А2/13» и Облигаций класса «Б/13» осуществляется Эмитентом через сервисного агента.

Полное фирменное наименование сервисного агента: Акционерное общество "ДОМ.РФ"

Сокращенное фирменное наименование сервисного агента: АО "ДОМ.РФ"

Место нахождения сервисного агента: Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10

Основные обязанности сервисного агента в соответствии с договорами, заключенными 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.*

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

I.

II. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия Облигаций класса «А1/13», Облигаций класса «А2/13» и Облигаций класса «Б/13».

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

Облигации класса «А1/13»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-08-74103-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.

Облигации класса «А2/13»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-09-74103-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 26 ноября 2013 года.

Облигации класса «Б/13»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-07-74103-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 21 октября 2013 года.

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

№ п/п	Размер ипотечного покрытия, в рублях/иностранной валюте	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием (обязательства по облигациям с данным ипотечным покрытием указываются в размере общей (совокупной) номинальной стоимости таких облигаций.), в рублях/иностранной валюте	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием
1	2	3	4
	692 634 141,88	600 868 680,00	115,27

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

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

№ п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
1	2	3
1	Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего, в том числе:	
1.1	требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества	
1.1.1	из них удостоверенные закладными	
1.2	требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений	97,61
1.2.1	из них удостоверенные закладными	97,61

1.3	требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,	
1.3.1	из них удостоверенные закладными	
1.4	требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства	
1.4.1	из них удостоверенные закладными	
2	Ипотечные сертификаты участия	
3	Денежные средства, всего, в том числе:	2,39
3.1	денежные средства в валюте Российской Федерации	2,39
3.2	денежные средства в иностранной валюте	
4	Государственные ценные бумаги, всего, в том числе:	
4.1	государственные ценные бумаги Российской Федерации	
4.2	государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	
5	Недвижимое имущество	

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

№ п/п	Вид обеспеченных требований	Количество обеспеченных требований данного вида, ед.	Доля обеспеченных требований данного вида в совокупном размере указанных требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего		100
2	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено, в том числе удостоверенные закладными		
3	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в том числе удостоверенные закладными		
4	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, в том числе удостоверенные закладными		

5	Требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, в том числе удостоверенные закладными		
6	Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего		100
7	Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными		
8	Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными		

4.3.1.4.7.3. Показатели, характеризующие размер и состав ипотечного покрытия.

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Суммарный размер остатков сумм основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, в рублях/иностранной валюте	620 136 882,18 руб.
2	Отношение суммарной величины остатка основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, к суммарной рыночной стоимости имущества (недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и (или) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога), определенной независимым оценщиком, %	24,21
3	Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	10,04
4	Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, дней	3677
5	Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, дней	3157

Примечания к таблице.

1. Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому требованию, обеспеченному ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, умноженного на остаток основного долга по такому

требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства.

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

3. Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения требований, обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства

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

№ п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
1	2	3
1	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего, в том числе:	97,61
2	требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	95,60
3	требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	2,01

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

№ п/п	Вид правового основания возникновения у эмитента прав на требования, составляющие ипотечное покрытие	Доля в совокупном размере требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на требования, права на которые возникли по виду правового основания, %
1	2	3
1	Выдача (предоставление) кредитов или займов	100
2	Внесение в оплату акций (уставного капитала)	

3	Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	
4	Приобретение в результате универсального правопреемства	

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

N п/п	Наименование субъекта Российской Федерации	Количество требований, ед.	Доля в совокупном размере требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	Алтайский край	15	1,14
2	Амурская область	8	0,79
3	Архангельская область	11	1,42
4	Астраханская область	3	0,14
5	Владимирская область	4	0,31
6	Волгоградская область	12	1,24
7	Вологодская область	5	0,31
8	Воронежская область	38	5,02
9	Еврейская автономная область	2	0,11
10	Иркутская область	7	0,74
11	Калининградская область	46	6,11
12	Калужская область	18	2,04
13	Кемеровская область	101	6,57
14	Кировская область	53	3,93
15	Краснодарский край	8	0,75
16	Красноярский край	20	2,55
17	Курганская область	2	0,08
18	Курская область	1	0,07
19	Ленинградская область	5	0,24
20	Липецкая область	5	0,40
21	Московская область	10	1,28
22	Нижегородская область	30	2,12
23	Новгородская область	35	3,62
24	Новосибирская область	23	2,59
25	Омская область	24	2,01

26	Оренбургская область	8	0,70
27	Орловская область	24	1,59
28	Пензенская область	42	4,09
29	Пермский край	9	1,07
30	Приморский край	11	0,38
31	Республика Адыгея (Адыгея)	3	0,47
32	Республика Алтай	11	1,07
33	Республика Башкортостан	6	0,33
34	Республика Бурятия	12	1,27
35	Республика Дагестан	1	0,10
36	Республика Карелия	26	2,47
37	Республика Мордовия	34	4,09
38	Республика Саха (Якутия)	1	0,00
39	Республика Татарстан (Татарстан)	17	2,07
40	Республика Тыва	5	0,31
41	Республика Хакасия	1	0,20
42	Рязанская область	9	0,93
43	Самарская область	28	3,26
44	Санкт-Петербург	8	1,44
45	Саратовская область	23	1,85
46	Свердловская область	66	8,44
47	Ставропольский край	3	0,28
48	Тамбовская область	6	0,61
49	Тверская область	13	1,51
50	Томская область	1	0,06
51	Тульская область	6	1,16
52	Тюменская область	15	1,95
53	Удмуртская Республика	19	1,67
54	Ульяновская область	4	0,16
55	Хабаровский край	2	0,32
56	Челябинская область	84	6,94
57	Чувашская Республика - Чувашия	27	2,97
58	Ярославская область	10	0,66

Всего	1021	100
-------	------	-----

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

№ п/п	Срок просрочки платежа	Количество обеспеченных требований, ед.	Доля в совокупном размере обеспеченных требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4
1	До 30 дней	5	0,45
2	31 - 60 дней		-
3	61 - 90 дней	5	0,57
4	91 - 180 дней	4	0,44
6	Свыше 180 дней	4	0,20
7	В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки (залога)	7	0,46

4.3.1.4.8. Эмитент по своему усмотрению может указать иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия: *Иные сведения отсутствуют.*

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

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

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

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

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

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

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

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

эмитента

В связи с тем, что эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, и в составе ранее указанной информации, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не произошли существенные изменения, в настоящем пункте информация не указывается в составе отчета эмитента за 6 месяцев.

4.6. Информация об аудиторе эмитента

В связи с тем, что эмитент является ипотечным агентом, ценные бумаги которого допущены к организованным торгам, и в составе ранее указанной информации, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не произошли существенные изменения, в настоящем пункте информация не указывается в составе отчета эмитента за 6 месяцев.

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

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

5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента

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

5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Эмитент приводит ссылку на страницу в сети Интернет, на которой опубликована бухгалтерская (финансовая) отчетность на 30.06.2022:

<https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=30018&type=3>