

Утвержден решением единственного участника
Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент ТБ-7», принятым «26» марта 2026
года, решение от «26» марта 2026 года № 2

ПАО Московская Биржа

(наименование регистрирующей организации)

ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент ТБ-7»**

*неконвертируемые бездокументарные процентные биржевые жилищные облигации с
ипотечным покрытием класса «А» номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей
каждая со сроком погашения 26 августа 2043 года*

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

**РЕГИСТРИРУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ ОТВЕЧАЕТ ЗА ДОСТОВЕРНОСТЬ
ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ДАННОМ ПРОСПЕКТЕ ЦЕННЫХ
БУМАГ, И ФАКТОМ ЕГО РЕГИСТРАЦИИ НЕ ВЫРАЖАЕТ СВОЕГО
ОТНОШЕНИЯ К ЦЕННЫМ БУМАГАМ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОН
СОСТАВЛЕН**

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

Лицом, предоставляющим обеспечение по облигациям настоящего выпуска в форме залога ипотечного
покрытия, является эмитент – Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7».

Руководитель юридического направления (рынки
капиталов) АКРА РМ (ООО) по доверенности № ТБ7-1
от 22 октября 2025 года, осуществляющего функции
единоличного исполнительного органа Общества с
ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
ТБ-7» на основании договора передачи полномочий
единоличного исполнительного органа и ведения
бухгалтерского и налогового учета б/н от 8 октября
2025 года

И.А. Прохоренко

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ (РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ)	5
1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРОСПЕКТА	7
1.4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	10
1.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ЭМИССИИ И НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	10
1.6. ЦЕЛИ РЕГИСТРАЦИИ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ	13
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ ЭМИТЕНТА	14
1.8. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ	15
2. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА	17
2.1. ОСНОВНЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА	17
2.2. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭМИТЕНТА	17
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ПОСТАВЩИКАХ ЭМИТЕНТА	17
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ДЕБИТОРАХ ЭМИТЕНТА	17
2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЭМИТЕНТА	17
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСТОРИИ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ О ЕГО ПОЛОЖЕНИИ В ОТРАСЛИ	17
2.7. СВЕДЕНИЯ О ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА	17
2.8. СВЕДЕНИЯ О РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЦЕННЫХ БУМАГ	17
3. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О РАБОТНИКАХ ЭМИТЕНТА.....	47
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА.....	47
3.2. СВЕДЕНИЯ О ПОЛИТИКЕ ЭМИТЕНТА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ, А ТАКЖЕ О РАЗМЕРЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ ПО КАЖДОМУ ОРГАНУ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА.....	49
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА.....	49
3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ОТВЕТСТВЕННЫХ В ЭМИТЕНТЕ ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ, ВНУТРЕННЕГО АУДИТА	49
3.5. СВЕДЕНИЯ О ЛЮБЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЭМИТЕНТА ПЕРЕД РАБОТНИКАМИ ЭМИТЕНТА И РАБОТНИКАМИ ПОДКОНТРОЛЬНЫХ ЭМИТЕНТУ ОРГАНИЗАЦИЙ, КАСАЮЩИХСЯ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ЭМИТЕНТА.....	49
4. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА.....	50
4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ АКЦИОНЕРОВ (УЧАСТНИКОВ, ЧЛЕНОВ) ЭМИТЕНТА	50
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА ИЛИ ЛИЦАХ, ИМЕЮЩИХ ПРАВО РАСПОРЯЖАТЬСЯ ГОЛОСАМИ, ПРИХОДЯЩИМИСЯ НА ГОЛОСУЮЩИЕ АКЦИИ (ДОЛИ, ПАИ), СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСТАВНЫЙ (СКЛАДОЧНЫЙ) КАПИТАЛ (ПАЕВОЙ ФОНД) ЭМИТЕНТА	50

4.3.	Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»).....	51
5.	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЦЕННЫХ БУМАГАХ	52
5.1.	Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение.....	52
5.2.	Сведения о рейтингах эмитента	52
5.3.	Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами.....	52
5.4.	Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента.....	52
5.5.	Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	52
5.6.	Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций.....	52
5.7.	Сведения о неисполнении эмитентом обязательств по ценным бумагам, за исключением акций	52
5.8.	Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев акций эмитента	52
5.9.	Информация об аудиторе эмитента	53
5.10.	Иная информация об эмитенте.....	55
6.	КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ), БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ	56
6.1.	Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность)	56
6.2.	Бухгалтерская (финансовая) отчетность	56
7.	СВЕДЕНИЯ О ЦЕННЫХ БУМАГАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ СОСТАВЛЕН ПРОСПЕКТ	58
7.1.	Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг	58
7.2.	Указание на способ учета прав.....	58
7.3.	Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска	59
7.4.	Права владельца каждой ценной бумаги выпуска.....	59
7.5.	Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям.....	62
7.6.	Сведения о приобретении облигаций	81
7.7.	Дополнительные сведения о зеленых облигациях, социальных облигациях, облигациях устойчивого развития, инфраструктурных облигациях, адаптационных облигациях, облигациях, связанных с целями устойчивого развития, облигациях климатического перехода	81
7.8.	Сведения о представителе владельцев облигаций	81
7.8(1).	Сведения о компетенции общего собрания владельцев облигаций.....	83
7.9.	Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках	83
7.10.	Иные сведения	83
8.	УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	101
8.1.	Количество размещаемых эмиссионных ценных бумаг.....	101
8.2.	Срок размещения ценных бумаг.....	101
8.3.	Порядок приобретения ценных бумаг при их размещении	101
8.4.	Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг	104
8.5.	Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг	104
8.6.	Иные сведения	105

9. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ ОБ УСЛОВИЯХ ТАКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	106
9.1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ..	106
9.2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ	106
9.3. УСЛОВИЯ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА, КОТОРЫМ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ	106
9.4. УСЛОВИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ГАРАНТИИ, КОТОРОЙ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ	106
9.5. УСЛОВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ГАРАНТИИ, КОТОРОЙ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ.....	107
9.6. УСЛОВИЯ ЗАЛОГА, КОТОРЫМ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ.....	107
9.7. УСЛОВИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ С ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ	107
9.8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О РАЗМЕЩАЕМЫХ ОБЛИГАЦИЯХ С ЗАЛОГОВЫМ ОБЕСПЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫМИ ТРЕБОВАНИЯМИ	135
9.9. ОЧЕРЕДНОСТЬ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ С ОДНИМ И ТЕМ ЖЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕМ.....	135
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ В ОТНОШЕНИИ ВСТУПИТЕЛЬНОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА ПО СОСТОЯНИЮ НА 8 ОКТЯБРЯ 2025 ГОДА С ПРИЛОЖЕННОЙ К НЕМУ УКАЗАННОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	142

1. ВВЕДЕНИЕ (РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ)

1.1. Общие положения

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7» (далее – **Эмитент, Общество**) зарегистрировано в качестве юридического лица 8 октября 2025 года. В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и пунктом 36 Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», в случае, если государственная регистрация экономического субъекта, за исключением кредитной организации, организации бюджетной сферы, произведена после 30 сентября, первым отчетным годом является период с даты государственной регистрации по 31 декабря календарного года, следующего за годом его государственной регистрации, включительно. Эмитент зарегистрирован в качестве юридического лица 8 октября 2025 года, соответственно, первым отчетным годом для Эмитента является период с 8 октября 2025 года по 31 декабря 2026 года.

Поскольку на дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг (далее – **Проспект ценных бумаг**) не завершён ни один отчетный период, к Проспекту ценных бумаг приложена вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента по состоянию на 8 октября 2025 года (вместе с аудиторским заключением) (далее – **Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента**), на основании которой в Проспекте ценных бумаг раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

Эмитент является ипотечным агентом и в соответствии с Федеральным законом от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – **Закон о рынке ценных бумаг**), Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» и приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» не обязан составлять финансовую отчетность и консолидированную финансовую отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (**МСФО**) и не обязан составлять, и (или) представлять и (или) публиковать финансовую отчетность и консолидированную финансовую отчетность в соответствии с какими-либо иными федеральными законами.

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

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

Настоящий Проспект ценных бумаг содержит оценки и прогнозы в отношении будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности Эмитента, в том числе его планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы, приведенные в настоящем Проспекте ценных бумаг, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг Эмитента связано с рисками, в том числе описанными в настоящем Проспекте ценных бумаг.

Объем прав по Облигациям и (или) порядок их осуществления может быть изменен по решению общего собрания владельцев Облигаций о согласии на внесение указанных изменений (по решению представителя владельцев Облигаций, сведения о котором приведены в пункте 7.8 настоящего Проспекта ценных бумаг (далее – **Представитель владельцев Облигаций**), о согласии на внесение указанных изменений, если решением общего собрания владельцев Облигаций ему предоставлено право давать такое согласие). В соответствии с пунктом 1 статьи 29.6 Закона о рынке ценных бумаг решение общего собрания владельцев Облигаций является обязательным для всех владельцев Облигаций, в том числе для владельцев Облигаций, которые голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

1.2. Сведения об эмитенте и его деятельности

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7».

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: «Mortgage agent TB-7» Limited Liability Company.

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: ООО «ИА ТБ-7».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: «MA TB-7» LLC.

Место нахождения эмитента: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес эмитента: Российская Федерация, 125375, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Большой Гнездниковский переулок, дом 1, строение 2.

Способ и дата создания эмитента: Эмитент создан в качестве юридического лица 8 октября 2025 года путем учреждения.

Случаи изменения полного фирменного наименования (для коммерческих организаций), наименования (для некоммерческих организаций), а также о реорганизации эмитента: с даты создания Эмитента (8 октября 2025 года) полное фирменное наименование Эмитента не изменялось, реорганизация Эмитента не проводилась.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента: 1257700444760.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента: 9703225999.

Краткое описание финансово-хозяйственной деятельности, операционных сегментов и географии осуществления финансово-хозяйственной деятельности эмитента: Эмитент является ипотечным агентом, созданным в качестве юридического лица с ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – **Закон об ипотечных ценных бумагах**) и уставом Эмитента. Исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах. В связи с этим Эмитент осуществляет свою деятельность, не разделяя формируемые доходы и расходы от хозяйственно-экономической деятельности по направлениям бизнеса. На основании вышесказанного Эмитент не представляет информацию по операционным сегментам согласно ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», считая, что экономическая деятельность осуществляется в рамках одного отчетного сегмента. Срок деятельности Эмитента ограничен сроком обращения облигаций, выпускаемых Эмитентом в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах и статьей 6 устава Эмитента. Эмитент прекращает свое существование (ликвидируется) по достижении цели деятельности Эмитента, указанной в уставе Эмитента, только при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным Эмитентом облигациям.

Код основного отраслевого направления деятельности Эмитента согласно ОКВЭД: 64.99.8 – Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия.

Иные коды согласно ОКВЭД, присвоенные Эмитенту: 66.12.3 – Деятельность эмиссионная.

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

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

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

Эмитент не составляет и не раскрывает консолидированную финансовую отчетность.

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

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

Вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконвертируемые бездокументарные процентные биржевые жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А» (далее – **Облигации, Облигации выпуска, Облигации класса «А»**), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по

биржевым жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (далее – **Облигации класса «Б»**), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.

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

Индексация номинальной стоимости Облигаций не предусматривается.

Права владельцев эмиссионных ценных бумаг:

Облигации представляют собой прямые, безусловные обязательства Эмитента, обеспеченные залогом ипотечного покрытия.

Облигации выпуска предоставляют их владельцам одинаковый объем прав. Владелец Облигации выпуска имеет следующие права:

- (а) право на получение полной номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигации в срок и в порядке, установленном решением о выпуске ценных бумаг в отношении Облигаций (далее – **Решение о выпуске ценных бумаг**), преимущественно перед получением владельцами Облигаций класса «Б» номинальной стоимости Облигаций класса «Б», обеспеченных залогом того же ипотечного покрытия;
- (б) право на получение процентного (купонного) дохода, порядок определения размера и выплаты которого указаны в пунктах 5.4, 5.5 и 12 Решения о выпуске ценных бумаг, преимущественно перед получением процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» владельцами Облигаций класса «Б»;
- (в) право требовать от Эмитента досрочного погашения Облигации в случаях, установленных в пункте 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (г) право обращаться в суд с требованиями об обращении взыскания на ипотечное покрытие в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям в соответствии с действующим законодательством;
- (д) право обращаться в суд или Арбитражный суд города Москвы с иском к Эмитенту в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае невозможности удовлетворения требований по Облигациям, предъявленных Эмитенту;
- (е) право заявлять Эмитенту требования о получении денежных средств от реализации ипотечного покрытия. Указанные требования владельцев Облигаций выпуска удовлетворяются Эмитентом преимущественно перед удовлетворением аналогичных требований владельцев Облигаций класса «Б»;
- (ж) равные с правами других владельцев Облигаций выпуска права в отношении требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, а в случае изъятия посредством выкупа заложенного имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или

национализации – в отношении также страхового возмещения, сумм возмещения, причитающихся залогодателю, или имущества, предоставляемого залогодателю взамен;

- (з) право претендовать на удовлетворение своих требований в ходе конкурсного производства в пределах суммы, недополученной при реализации ипотечного покрытия (в случае его возбуждения) с учетом иных положений Решения о выпуске ценных бумаг;
- (и) право свободно продавать и иным образом отчуждать Облигации выпуска. Переход права собственности на Облигации допускается после полной оплаты ценных бумаг;
- (к) право на возврат средств инвестирования в случае признания выпуска Облигаций недействительным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Владельцу Облигаций выпуска принадлежат все права, возникающие из залога ипотечного покрытия, в соответствии с условиями такого залога, указанными в пункте 7.3.2 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 9.7 Проспекта ценных бумаг. С переходом прав на Облигацию к новому владельцу (приобретателю) переходят все права, вытекающие из залога ипотечного покрытия. Передача прав, возникших из залога ипотечного покрытия, без передачи прав на Облигацию является недействительной.

Несмотря на назначение Представителя владельцев Облигаций, сведения о котором указаны в пункте 9 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 7.8 Проспекта ценных бумаг, каждый из владельцев Облигаций вправе в индивидуальном порядке осуществлять действия, которые в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг отнесены к полномочиям представителя владельцев Облигаций, в том числе реализовывать любые перечисленные выше права в индивидуальном порядке и осуществлять любые действия, вытекающие из таких прав, в индивидуальном порядке.

Владелец Облигаций выпуска вправе осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Владельцы Облигаций или Представитель владельцев Облигаций не имеют права предъявлять в суд (арбитражный суд) заявление о признании Эмитента банкротом до даты реализации ипотечного покрытия вследствие обращения взыскания на данное покрытие. После даты реализации ипотечного покрытия владельцы Облигаций или Представитель владельцев Облигаций вправе предъявлять в суд заявление о признании Эмитента банкротом в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

Исполнение обязательств по Облигациям обеспечено залогом ипотечного покрытия. Залогодателем является Эмитент (Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7»).

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

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

1.4. Основные условия размещения ценных бумаг

Условия размещения Облигаций отсутствуют в Проспекте ценных бумаг и будут содержаться в отдельном документе (далее – **Условия размещения ценных бумаг**), который публикуется Эмитентом на странице в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=39608>, не позднее даты начала размещения Облигаций.

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

Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг: средства, привлеченные Эмитентом в результате эмиссии Облигаций класса «А», Эмитент направит на оплату обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, составляющими ипотечное покрытие Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», в соответствии с договором купли-продажи закладных (далее – **Договор купли-продажи закладных**), заключаемым с Акционерным обществом «ТБанк» (ОГРН 1027739642281). Договор займа, заключаемый путем размещения Облигаций класса «А», не является целевым займом в смысле статьи 814 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

Описание сделки или иной операции, в целях которой осуществляется эмиссия ценных бумаг: на основании Договора купли-продажи закладных Эмитент приобретает закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, которые составляют ипотечное покрытие Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».

Цели, на которые предполагается использовать средства, полученные от размещения ценных бумаг: средства, привлеченные в результате эмиссии Облигаций, Эмитент планирует направить на выплату покупной цены за закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, которые

составляют ипотечное покрытие Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», в соответствии с Договором купли-продажи закладных.

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

В соответствии с Договором купли-продажи закладных покупная цена каждой закладной устанавливается равной:

- (а) остатку суммы основного долга по ипотечному кредиту на дату перехода прав на закладную; и
- (б) процентам, начисленным по ипотечному кредиту, но еще не оплаченным заемщиком (при продаже Акционерным обществом «ТБанк», включая проценты, начисленные за дату перехода прав на закладную (включительно)),

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

Величина дополнительного финансирования и его источники (если, по мнению эмитента, ожидаемых поступлений по итогам эмиссии будет недостаточно для финансирования всех предполагаемых целей): одновременно с размещением Облигаций класса «А» Эмитент планирует разместить Облигации класса «Б». Сумма номинальных стоимостей Облигаций класса «Б» составляет 1 111 112 000 (Один миллиард сто одиннадцать миллионов сто двенадцать тысяч) рублей в соответствии с решением о размещении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» от 26 марта 2026 года (решение единственного участника Эмитента № 2 от 26 марта 2026 года).

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

Показатели	2026	2027	2028	2029
Итого поступления, включая облигационные займы, млн. руб.	14 903	6 041	4 584	3 691
Итого расходы, включая выплату процентного (купонного) дохода и сумм погашения (досрочного погашения) облигаций, млн. руб.	14 854	6 041	4 584	2 588
Средства, остающиеся в распоряжении ипотечного агента, млн. руб.	49	0	0	1 103
Отношение средств, остающихся в распоряжении ипотечного агента, к общей сумме поступлений, %	0,33	0	0	29,88

Окупаемость затрат (отношение суммы поступлений к сумме затрат), %	100,33	100,00	100,00	142,62
--	--------	--------	--------	--------

Исходные данные и основные предположения для расчета приведенных показателей:

- процентная ставка по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия, фиксированная, и ее средневзвешенное по остатку основного долга значение составляет 26,6 (Двадцать шесть целых и шесть десятых) процента годовых;
- Эмитент за счет заемных средств не позднее даты начала размещения Облигаций класса «А» формирует амортизируемый резерв специального назначения в размере, указанном в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 7.10 Проспекта ценных бумаг, который подлежит амортизации в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг и пунктом 7.10 Проспекта ценных бумаг;
- средства, остающиеся в распоряжении Эмитента – ипотечного агента, включают в себя остаток на начало каждого года;
- полное досрочное погашение Облигаций класса «А» по усмотрению Эмитента производится в Дату выплаты, следующую за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций класса «А» станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату окончания размещения Облигаций класса «А»;
- поступления включают в себя привлечение кредитов для оплаты расходов Эмитента, формирования резервов не позднее даты начала размещения Облигаций класса «А» и частичной оплаты покупной цены по Договору купли-продажи закладных, средства от размещения Облигаций, поступления в счет исполнения обязательств по требованиям, удостоверенным закладными и входящим в состав ипотечного покрытия (поступления в виде погашения основного долга и процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия, страховые выплаты по договорам страхования);
- расходы включают в себя затраты по организации выпусков Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», в т.ч. погашение кредитов, привлеченных Эмитентом для оплаты расходов Эмитента, формирования резервов не позднее даты начала размещения Облигаций класса «А» и частичной оплаты покупной цены по Договору купли-продажи закладных, и процентов по ним, выплату покупной цены по Договору купли-продажи закладных, выплату процентного (купонного) дохода и погашение номинальной стоимости Облигаций, операционные расходы, в том числе на оплату услуг и возмещение расходов управляющей организации, вознаграждение и возмещение расходов Сервисного агента, Расчетного агента, НРД и Специализированного депозитария (как таковые определены в настоящем Проспекте ценных бумаг), оплату услуг,

связанных с организацией торгов Облигациями, а также иные расходы, указанные в пункте 7 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 9.7.7 Проспекта ценных бумаг.

Исходя из вышеперечисленных допущений, Эмитент ожидает, что Облигации будут полностью погашены в 2029 году, в связи с чем окупаемость производимых затрат указана на период 2026 – 2029 гг. Как видно из расчета приведенных показателей на 2026 – 2029 гг., при принятии вышеперечисленных допущений, доходы по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций, удостоверенным закладными, позволят Эмитенту регулярно выплачивать процентный (купонный) доход по Облигациям, осуществлять затраты по обслуживанию данных требований, удостоверенных закладными, и производить иные необходимые операционные расходы, связанные с деятельностью Эмитента, не допуская кассовых разрывов, сохраняя в указанный период финансовую устойчивость вплоть до полного погашения Облигаций.

Источники поступления денежных средств, за счет которых эмитент предполагает осуществлять исполнение обязательств по размещаемым облигациям: учитывая специальный статус Эмитента, источником его будущих доходов являются поступления денежных средств по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Описание ипотечного покрытия Облигаций приводится в разделе 9 настоящего Проспекта ценных бумаг.

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

Эмитент не является государственным или муниципальным унитарным предприятием.

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

1.6. Цели регистрации проспекта ценных бумаг

Регистрация Проспекта ценных бумаг осуществляется для целей планируемого публичного размещения и публичного обращения Облигаций класса «А».

Настоящий Проспект ценных бумаг не является проспектом ценных бумаг, регистрируемым впоследствии (после регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, либо после регистрации программы облигаций).

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

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

Регистрация Проспекта ценных бумаг не осуществлена в целях соблюдения требования, предусмотренного пунктом 12 статьи 22 Закона о рынке ценных бумаг, о размещении ценных бумаг не более чем в течение одного года с даты регистрации проспекта ценных бумаг.

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

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

По мнению Эмитента, к основным рискам, которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям выпуска, относятся указанные ниже риски. Последовательность описания рисков, по оценкам Эмитента, соответствует порядку убывания вероятности их возникновения и ожидаемых масштабов их неблагоприятного воздействия.

- (а) *Кредитный риск по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия.* Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы заемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции и др.).
- (б) *Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ.* Уровень цен на недвижимость может зависеть от ряда факторов, в том числе от изменения экономических и политических условий, нормативного регулирования в сфере правил землепользования и застройки, налоговых аспектов, инфляции, уровня процентных ставок, доступности финансирования и альтернативного финансирования. Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным.

- (в) *Риски, связанные с особенностями формирования денежного потока, направляемого эмитентом на осуществление выплат по облигациям.* Эмитент предполагает осуществлять исполнение обязательств по Облигациям за счет поступлений денежных средств по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций.

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

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

Эмитент не составляет и не раскрывает консолидированную финансовую отчетность.

1.8. Сведения о лицах, подписавших проспект ценных бумаг

Сведения о единоличном исполнительном органе Эмитента, подписавшем данный Проспект ценных бумаг:

В соответствии со статьей 8 Закона об ипотечных ценных бумагах, полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы коммерческой организации. Управляющая организация действует на основании решения единственного учредителя Эмитента (Решение единственного учредителя № 1 от 3 октября 2025 года) и в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета б/н от 8 октября 2025 года.

Полное фирменное наименование: АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью).

Сокращенное фирменное наименование: АКРА РМ (ООО).

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

ИНН: 9705115279.

ОГРН: 1187746164407.

Номер телефона юридического лица: +7 (495) 287-70-55.

Адрес страницы в сети Интернет, используемой юридическим лицом для раскрытия информации: АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью) не имеет обязанности по раскрытию информации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Представителем Управляющей организации, подписавшим данный Проспект ценных бумаг, является: Прохоренко Илья Александрович, 1995 года рождения, работающий в должности Руководителя юридического направления (рынки капиталов) по основному месту работы в АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью).

Иные лица, подписавшие настоящий Проспект ценных бумаг, отсутствуют.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

2.1. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

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

2.2. Основные финансовые показатели эмитента

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

2.3. Сведения об основных поставщиках эмитента

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

2.4. Сведения об основных дебиторах эмитента

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

2.5. Сведения об обязательствах эмитента

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

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

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

2.7. Сведения о перспективах развития эмитента

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

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

Подробное описание рисков, реализация которых может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение Эмитента, а также рисков, связанных с приобретением ценных бумаг Эмитента, с указанием возможных последствий реализации каждого из описанных рисков с учетом специфики деятельности Эмитента, приведено далее в пунктах 2.8.1 – 2.8.10 Проспекта ценных бумаг.

Перечень рисков, приведенных в настоящем пункте, отражает точку зрения и собственные оценки Эмитента и в силу этого не является исчерпывающим и единственно возможным. Потенциальные инвесторы, прежде чем принимать инвестиционное решение, должны сформировать собственное

мнение, не опираясь исключительно на факторы, описанные в настоящем пункте. Каждый из указанных рисков может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение Эмитента.

Потенциальным приобретателям Облигаций рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением Облигаций. Риски, описанные в настоящем пункте, тем не менее, не могут отразить все существенные аспекты, связанные с приобретением Облигаций.

Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в Облигации исключительно на основании приведенной в данном пункте информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств.

Эмитент не составляет и не раскрывает консолидированную финансовую отчетность.

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

Эмитентом не утвержден отдельный документ, содержащий политику управления рисками.

Эмитент придерживается консервативной политики в области управления рисками. Эмитент в своей деятельности использует политику, направленную на минимизацию любых рисков, возникающих при осуществлении своей деятельности, прежде всего путем соблюдения положений действующего законодательства.

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

2.8.1. Отраслевые риски

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

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, а также уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 устава Эмитента.

Согласно пункту 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

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

а) кредитный риск по залоговым, входящим в состав ипотечного покрытия:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залоговыми, входящими в состав ипотечного покрытия Облигациями. Неисполнение обязательств (дефолт) по залоговым может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы заемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции и др.). Данные на дату утверждения Проспекта ценных бумаг по просрочкам платежей по залоговым, входящим в состав ипотечного покрытия, указаны в пункте 9.7.2.2.7 настоящего Проспекта ценных бумаг.

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат) после финансового кризиса 1998 года происходил стабильный рост реальных доходов населения вплоть до 2007 года. Реальные денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в процентах к предыдущему году составляли 84% в 1998 г., 111% в 2002 году и 102,4% в 2008 году.

С начала IV квартала 2008 года рост реальных доходов населения замедлился, а в январе – феврале 2009 года снизился на 7,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основной причиной снижения доходов населения явился мировой финансовый кризис, что отразилось в снижении уровня заработных плат населения и массовых сокращениях рабочих мест.

Тем не менее, по оценке Росстата по итогам 2009 года рост реальных располагаемых денежных доходов по сравнению с 2008 годом составил 1,9%. 2010 год характеризовался восстановительной динамикой доходов населения и постепенным повышением уровня жизни. По данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы в 2010 году увеличились на 4,2%. Уровень безработицы в ноябре 2010 года составил 6,7%, что ниже на 2,5 п.п. по сравнению с январем 2010 года и на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2009 года. При этом реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в ноябре 2010 года, по сравнению с соответствующим периодом 2009 года, увеличились на 2,6 п.п.

2011 год также характеризовался восстановительной динамикой доходов населения и постепенным повышением уровня жизни. Уровень безработицы в 2011 году составил 6,6%, что ниже на 0,9% уровня

2010 года. По состоянию на июнь 2012 года безработица составила 5,4%, что является самым низким месячным показателем с 2008 года. Тем не менее, следует отметить, что несмотря на номинальный рост в 2011 году, реальные располагаемые доходы продемонстрировали самые низкие темпы годового роста с 2000 года – всего 0,8%. Для сравнения в 2010 году – 5,1%, и даже в 2009 – 3,1%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2011 году составила 23 693 рублей и, по сравнению с 2010 годом, выросла на 13,0%. В феврале 2012 года этот показатель несколько вырос и составил 24 220 рублей, в 2013 году – 27 537 рублей.

В 2014 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 32 600 рублей, что на 9,2% выше по сравнению с показателем 2013 года. Реальные располагаемые доходы населения снизились на 1,0% по сравнению с 2013 годом. Уровень безработицы в 2014 году сократился на 0,3% и составил 5,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2015 году продолжила расти и составила 34 030 рублей, продемонстрировав рост на 4,7% по сравнению с уровнем 2014 года. Вместе с тем, по итогам 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года реальная среднемесячная начисленная заработная плата снизилась на 9%, а реальные располагаемые денежные доходы по сравнению с аналогичным периодом снизились на 2,4%. В 2015 году по сравнению с аналогичным периодом 2014 года отмечен рост уровня безработицы на 0,4% до 5,6%.

В 2016 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата увеличилась на 7,9% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года и составила 36 709 рублей, однако, в реальном выражении за тот же период среднемесячная начисленная заработная плата выросла незначительно – на 0,8%. Уровень безработицы в 2016 году составил 5,5%. В 2016 году реальные располагаемые денежные доходы также снизились на 4,5% по сравнению с 2015 годом.

По сравнению с 2016 годом, в 2017 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,7%, а в реальном – на 2,9%. Тем не менее, реальные располагаемые денежные доходы продолжили снижаться, и в 2017 году снизились на 0,5% по сравнению с 2016 годом. Уровень безработицы в 2017 году снизился на 0,3% и составил 5,2%.

В 2018 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 11,6%, а в реальном увеличилась на 6,8%. Однако высокие темпы роста реальной заработной платы в 2018 году существенно не отразились на росте реальных доходов населения, которые увеличились на 0,7% по сравнению с 2017 годом. Уровень безработицы в 2018 году снизился на 0,4% и составил 4,8%.

В 2019 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 9,5% и составила 47 867 рублей, а в реальном на 4,8%. При этом, реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 1,2% по сравнению с 2018 годом. Уровень безработицы в 2019 году снизился на 0,2% и составил 4,6%.

В 2020 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 7,3% по сравнению с 2019 годом и составила 51 344 рубля, а в реальном увеличилась на 3,8%. При этом уровень безработицы в 2020 году увеличился на 1,2% по сравнению с 2019 годом и составил 5,8%. Рост уровня безработицы в 2020 году связан с пандемией коронавирусной инфекции (COVID-19) и

последующим снижением спроса на рабочую силу. По данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы населения в 2020 году снизились на 2,0% по сравнению с 2019 годом.

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

По итогам 2022 года среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 12,1% по сравнению с 2021 годом и составила 65 338 рублей, а в реальном увеличилась на 0,3%. При этом реальные располагаемые денежные доходы населения выросли на 4,5% по сравнению с 2021 годом. Уровень безработицы в 2022 году снизился на 0,8% по сравнению с 2021 годом и составил 4,0%.

В 2023 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 14,6% по сравнению с 2022 годом и составила 74 854 рубля, а в реальном увеличилась на 8,2%. При этом реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 6,1% по сравнению с 2022 годом. Уровень безработицы в 2023 году снизился на 0,8% по сравнению с 2022 годом и составил 3,2%.

По итогам 2024 года среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 19% по сравнению с 2023 годом и составила 89 069 рублей, а в реальном увеличилась на 9,7%. При этом реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 8,2% по сравнению с 2023 годом. Уровень безработицы в 2024 году снизился на 0,7% по сравнению с 2023 годом и составил 2,5%.

В 2025 году среднемесячная начисленная заработная плата в номинальном выражении выросла на 12,7% по сравнению с 2024 годом и составила 100 360 рублей, а в реальном увеличилась на 4,4%. При этом реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 7,4% по сравнению с 2024 годом. Уровень безработицы за октябрь – декабрь 2025 года составил 2,2%.¹

Снижение реальных доходов населения может оказать влияние на платежеспособность заемщиков, а именно, на способности выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам). Аналогично, увеличение задолженности заемщиков по иным неипотечным кредитам (займам) может оказать влияние на их платежеспособность. В краткосрочной перспективе Эмитент оценивает этот риск резкого снижения реальных доходов населения как существенный.

В случае реализации кредитного риска по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, объем денежных поступлений по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия Облигаций, может уменьшиться, что в свою очередь может негативно повлиять на исполнение Эмитентом своих обязательств по Облигациям.

Риск такого негативного влияния вследствие неисполнения заемщиками своих обязательств снижается за счет кредитной поддержки облигаций младшего выпуска (Облигаций класса «Б»).

¹ Эмитент не располагает данными на более поздний период, поскольку они отсутствуют на дату утверждения Проспекта ценных бумаг.

В целях минимизации кредитного риска Эмитент включил в ипотечное покрытие закладные, соответствующие условиям выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), а также дополнительным требованиям в отношении:

- платежеспособности заемщиков;
- надлежащего оформления сделки по предоставлению кредита (займа), удостоверенного закладной, и сделок по передаче прав по закладной;
- качества и ликвидности предмета ипотеки.

Кроме того, кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество закладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом «кредит/заклад», т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки. По состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком, составляет порядка 31,08%.

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

Уровень цен на недвижимость может зависеть от ряда факторов, в том числе от изменения экономических и политических условий, нормативного регулирования в сфере правил землепользования и застройки, налоговых аспектов, инфляции, уровня процентных ставок, доступности финансирования и альтернативного финансирования.

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

По данным Росстата, последним периодом, когда цены на жилье на первичном и вторичном рынке росли в реальном выражении, является третий квартал 2008 года. Восстановление спроса на рынке жилья в 2011 году, поддержанное увеличением доступности ипотечного кредитования и возвращением инвестиционного интереса, стимулировало номинальный рост цен, который, в свою очередь, был ниже темпов роста среднегодовой инфляции. К концу третьего квартала 2012 года цены на жилье по сравнению с концом четвертого квартала 2011 года выросли на 9,1%, как на первичном, так и на вторичном рынке, в то время как инфляция составила 6,6%. За аналогичный период 2013 года рост цен на жилье практически соответствовал инфляции и не привел к снижению доступности жилья – значения индекса доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не поменялись с начала 2010 года.

Отметим, что строительная отрасль является одной из наиболее пострадавших от кризиса 2008-2009 гг. Несмотря на некоторое оживление рынка в 2010 году, строительный сектор стагнировал. Объем ввода

жилых домов в 2010 году незначительно сократился (58,1 млн. кв.м против 59,8 млн. кв.м в 2009 году). Хотя это снижение произошло за счет сокращения объемов индивидуального жилищного строительства (25,4 млн. кв. м в 2010 году против 28,5 млн. кв. м – в 2009-м), объем индустриального строительства оказался лишь на 4,5% выше уровня кризисного 2009 года, когда большинство объектов было заморожено, и составил 32,8 млн. кв. м. При этом показатель динамики объема работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», в 2010 году был на 0,6% ниже уровня 2009 года. В первом квартале 2011 года в строительном секторе во многом наблюдалось продолжение тенденций 2010 года. Было введено лишь 9,5 млн. кв. метров жилья, что на 8,9% ниже уровня аналогичного периода 2010 года.

Позитивной тенденцией 2011 года является оживление в строительном секторе, прошедшем наиболее длительный период посткризисной стагнации по сравнению с другими отраслями экономики. По данным Росстата, в 2011 году введено в эксплуатацию 788,2 тыс. жилых единиц общей площадью 62,3 млн. кв. м., что составило 109,9% и 106,6% соответственно к данному периоду предыдущего года (в 2010 году было введено 58,4 млн. кв. метров жилья, что, в свою очередь, составило 97,6% к 2009 году). В том числе индивидуальными застройщиками введено 201,2 тыс. жилых домов общей площадью 26,7 млн. кв. метров, что составило 104,6% к 2010 году. Локомотивом восстановления строительства в 2011 году стало именно индустриальное, а не индивидуальное жилищное строительство, поскольку темпы его роста как в количественном, так и в объемном выражении были в два раза выше. В 2012 году строительство продолжило расти, за январь – февраль 2012 года рост составил 6 млн. кв. метров, что на 13% выше уровня предыдущего года. По итогам 2013 года рост в секторе индустриального жилищного строительства составил 6,7%, в секторе индивидуального жилищного строительства – 8,1%.

В 2014 году рост ввода жилья составил 13,7 млн. кв. метров и составил 84,2 млн. кв. метров, что на 19,4% выше, чем показатель 2013 года. При этом рост в секторе индустриального жилищного строительства составил 21,1%, а в секторе индивидуального жилищного строительства – 17,3%.

Темпы роста ввода жилья в 2015 году замедлились в связи с нестабильностью на финансовых рынках. Так, в 2015 году было введено 85,3 млн. кв. метров жилья, что на 1,3% выше, чем в 2014 году. Вместе с тем, в 2015 году сектор индустриального жилищного строительства продемонстрировал рост в 4%, а сектор индивидуального жилищного строительства снизился на 2,8%.

В 2016 году объем ввода жилья снизился на 6,0% и составил 80,2 млн. кв. метров. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 4,2%, а сектор индивидуального жилищного строительства снизился на 9,7%. В 2017 году было введено в эксплуатацию 1 139 тыс. квартир общей площадью 79,2 млн. кв. метров, что на 1,2% ниже аналогичного показателя в 2016 году.

В 2017 году индивидуальными застройщиками введено 244 тыс. жилых домов общей площадью 33 млн. кв. метров, что составило 103,8% к 2016 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 4,2%.

В 2018 году было введено в эксплуатацию 1 076 тыс. квартир общей площадью 75,7 млн. кв. метров, что на 4,4% ниже аналогичного показателя в 2017 году. В 2018 году индивидуальными застройщиками введено 233 тыс. жилых домов общей площадью 32,4 млн. кв. метров, что составило 98,2% к 2017 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 5,5%.

В 2019 году было введено в эксплуатацию 1 120 тыс. квартир общей площадью 82,0 млн. кв. метров, что составило 108,3% к соответствующему периоду предыдущего года. В 2019 году индивидуальными застройщиками введено 277 тыс. жилых домов общей площадью 38,5 млн. кв. метров (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 118,8% к 2018 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 0,9%.

По данным Росстата, в 2020 году было введено в эксплуатацию 1 122 тыс. квартир общей площадью 82,2 млн кв. метров. По сравнению с 2019 годом объемы ввода в эксплуатацию жилья увеличились на 0,2%. В 2020 году индивидуальными застройщиками введено 299 тыс. жилых домов общей площадью 39,8 млн. кв. метров (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 103,4% к 2019 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 2,1%.

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

За 2022 год было введено в эксплуатацию 102,7 млн кв. метров жилья, что составило 111,0% к 2021 году. В 2022 году индивидуальными застройщиками введено 57,2 млн. кв. метров жилья (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 116,5% к 2021 году. При этом сектор индустриального жилищного строительства снизился на 2,7%.

По данным Росстата, ввод жилья за 2023 год составил 110,44 млн кв. м, что является абсолютным рекордом в России. Это на 7,5% больше результата 2022 года. При этом многоквартирных домов (МКД) введено 51,76 млн кв. м, это больше на 13,7% к аналогичному периоду прошлого года, ввод индивидуальных жилых домов (ИЖС) составил 58,68 млн кв. м, что также демонстрирует прирост относительно 2022 года.

По данным АО «ДОМ.РФ», за 2024 год в России введено в эксплуатацию 107,8 млн кв. м жилья (всего на 2% меньше, чем в рекордном 2023 году). Ввод ИЖС (62,3 млн кв. м, +6% г/г) достиг нового максимума по итогам года, тогда как ввод МКД (45,5 млн кв. м, -12% г/г) вернулся к уровню 2022 года.

По данным АО «ДОМ.РФ», в 2025 году в России введено в эксплуатацию 108,1 млн кв. м жилья, что на 0,3% выше 2024 года. Драйвером стал сегмент ИЖС, на который пришлось 59% всего ввода жилья. Ввод ИЖС (63,5 млн кв. м за 2025 г.) увеличился на 2% относительно уровня прошлого года, а ввод МКД (44,6 млн кв. м за 2025 г.), наоборот, замедлился на 2%.²

² Эмитент не располагает данными на более поздний период, поскольку они отсутствуют на дату утверждения Перспектива ценных бумаг.

В условиях ограниченного спроса в 2015 году снизились цены на рынке жилья: по итогам года средние цены на первичном рынке составили 51,5 тыс. рублей за 1 кв. м, а на вторичном – 56,3 тыс. рублей за 1 кв. м (снижение на 0,4% и 3,1% к аналогичному периоду 2014 года, соответственно). В 2016 году цены на жилье на первичном рынке возобновили рост (средняя цена за 1 кв. м. составила 53,3 тыс. рублей, рост на 3,4% по сравнению с концом 2015 года), а на вторичном рынке – продолжили снижаться (средняя цена за 1 кв. м. составила 54,0 тыс. рублей, снижение на 4,1% по сравнению с концом 2015 года). По данным Росстата, в 2017 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился, и по итогам 2017 года средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 6,7% по сравнению с 2016 годом, достигнув 56,9 тыс. рублей, на вторичном – снизилась на 3,0% по сравнению с уровнем 2016 года, составив 52,4 тыс. рублей.

В 2018 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился, и по итогам 2018 года средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 8,7% по сравнению с 2017 годом, достигнув 61,8 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 4,9% по сравнению с уровнем 2017 года, составив 54,9 тыс. рублей.

В 2019 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился, и по итогам 2019 года средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 3,6% по сравнению с 2018 годом, достигнув 64,1 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 6,6% по сравнению с уровнем 2018 года, составив 58,5 тыс. рублей.

По итогам 2020 года цены на жилье на первичном рынке продолжили рост, и средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке за год увеличилась на 23,3% по сравнению с уровнем 2019 года, достигнув 79 тыс. рублей, на вторичном рынке увеличилась на 14% по сравнению с уровнем 2019 года, составив 66,7 тыс. рублей.

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

В 2022 году рост цен на жилье на первичном рынке продолжился, и по итогам 2022 года средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 23,7% по сравнению с 2021 годом, достигнув 122,3 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 23,1% по сравнению с уровнем 2022 года, составив 94,4 тыс. рублей.

В 2023 году средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 14,7% по сравнению с 2022 годом, достигнув 140,4 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 3,2% по сравнению с 2022 годом, составив 97,4 тыс. рублей.

В 2024 году средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 26,7% по сравнению с 2023 годом, достигнув 177,9 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 17,1% по сравнению с 2023 годом, составив 114,1 тыс. рублей.

В 2025 году средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась на 21% по сравнению с 2024 годом, достигнув 215,3 тыс. рублей, на вторичном увеличилась на 14,3% по сравнению с 2024 годом, составив 130,4 тыс. рублей.³

Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами залладных, обеспечивается за счет низкого значения коэффициента «кредит к залогу», т.е. соотношения суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости залложенного жилья. Как указывалось выше, по состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком, составляет порядка 31,08%. По мере погашения кредита влияние данного риска применительно к отдельной залладной продолжает сокращаться.

При падении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета заллага. Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков пропускать платежи. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет заллага является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры). Поскольку за счет стоимости предмета ипотеки предполагается возмещение сумм неисполненных заемщиком обязательств, то снижение рыночной стоимости предмета ипотеки при обращении взыскания может уменьшить объем денежных средств, которые могут быть взысканы с заемщика, что может негативно повлиять на исполнение Эмитентом своих обязательств по Облигациям.

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

Эмитент не осуществляет деятельности на рынках за пределами Российской Федерации.

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

Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет ипотечного покрытия, определены в пункте 7.3.2.8 Решения о выпуске ценных бумаг и указаны в пункте 9.7.7 настоящего Проспекта ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций, который

³ Эмитент не располагает данными на более поздний период, поскольку они отсутствуют на дату утверждения Проспекта ценных бумаг.

заключается в росте цен на такие услуги. По мнению Эмитента, реализация данного риска не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента и исполнение обязательств Эмитента по Облигациям.

Эмитент не осуществляет деятельности на рынках за пределами Российской Федерации.

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

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

2.8.2. Страновые и региональные риски

Описываются риски, связанные с политической и экономической ситуацией в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства (государств), в которых зарегистрирован (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет (осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение):

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

Эмитент подвержен рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов. С 1991 года Россия идет по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие на дату утверждения Проспекта ценных бумаг системы в области политики, экономики и социальной сферы России остаются уязвимыми. Политическая нестабильность может оказать неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость Облигаций, размещаемых Эмитентом.

Россия состоит из разных многонациональных субъектов Российской Федерации и включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем нельзя полностью исключить возможность возникновения в ней локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе с применением военной силы (региональные риски). Законотворческая и правоприменительная деятельность органов власти г. Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в г. Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности

Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

Экономическая нестабильность в России:

С середины 2007 года определяющее влияние на развитие российской экономики в целом и банковского сектора в частности, начинает оказывать совокупность негативных внешних факторов. Локальные проблемы США, связанные с ростом некачественной ипотечной задолженности, вышли за пределы страны и начали распространяться в международной финансовой системе в виде цепной реакции неплатежей. Это, в свою очередь, значительно сузило коридор ликвидности и привело к росту ставок для международных корпоративных заемщиков всех уровней. Последствия таких изменений быстро почувствовали страны с высокой зависимостью от иностранного капитала и слабо диверсифицированной экономикой, в число которых входит и Российская Федерация. Снижение спроса и цен на российский экспорт и сложности с внешним (ре)-финансированием в результате мирового финансового кризиса были главными факторами, предопределившими экономический спад России в 2008 – 2009 годах. Наметившаяся в I квартале 2008 года тенденция пересмотра инвестиционных стратегий и вывода средств из высокорисковых долговых инструментов сохранилась и усилилась во II квартале того же года. В частности, наблюдался активный вывод средств инвесторов из рискованных активов. Также был значительно снижен объем новых инвестиций. На российском рынке в результате оттока иностранного капитала обострилась проблема нехватки ликвидности. Дефицит временно свободных денежных ресурсов привел к росту стоимости привлечения средств из внешних источников. Рост цены заимствования для кредитных организаций как на внешнем, так и на внутреннем рынке обусловил сокращение источников фондирования рынка ипотеки.

Таким образом, в 2008 году российские банки вынуждены были функционировать в условиях ограниченной ликвидности и постоянного роста стоимости привлечения ресурсов. Большинство из них полностью лишилось доступа к заимствованиям на внешних рынках, служивших основным источником кредитования реального сектора и населения внутри страны. Особенно сильно расширились спреды долгосрочной доходности, в том числе и для первоклассных заемщиков.

Проблемы с ликвидностью, возникшие еще в первом квартале 2008 года, еще более усугубились к концу 2008 года и послужили временному приостановлению деятельности по выдаче ипотечных кредитов рядом банковских организаций. Российское правительство оперативно отреагировало на текущую экономическую ситуацию в стране и направило порядка пяти триллионов рублей на поддержание ликвидности российских банков. Выделение этих средств было направлено на увеличение банковского капитала и компенсацию дефицита ликвидности, что способствовало продолжению кредитования банками различных сегментов российской экономики, в том числе ипотечного сектора.

Переломный момент в развитии ситуации наступил в конце второй половины 2009 года. Наметились признаки оживления мировой экономики, и цены на сырьевые товары стали расти, что способствовало некоторому восстановлению российской экономики.

2010 год характеризовался постепенным восстановлением кредитования, однако, этот процесс был неравномерным и неустойчивым. Так, темпы прироста (в месячном выражении) активов банковской системы стали положительными только в марте (+0,7%), а темпы месячного прироста портфелей кредитов и прочих размещенных средств нефинансовым организациям стали положительными только в апреле (+0,9%). По кредитам физическим лицам – ежемесячные темпы прироста портфелей стали положительными только с марта 2010-го (+0,3%), и после августовского пика (2,0%), наблюдалась устойчивая тенденция снижения темпов прироста до 1,5% в ноябре.

В 2011 году кредитование показало вполне устойчивый рост, особенно во второй половине года – прирост кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям составил за год около 26% (12% в 2010 году), а прирост кредитов и прочих средств, предоставленных физическим лицам достиг 36% (14% в 2010 году).

Данные 2012 года говорят о сохранении большинства тенденций 2011 года. Так, чистая ликвидная позиция банковского сектора (требования банков к ЦБ РФ за вычетом их обязательств перед ЦБ РФ и Минфином) по итогам 1 квартала 2012 года составила 86 млрд рублей, в то время, как по итогам 2011 года она составляла – 110 млрд рублей.

В 2013 году общий объем предоставленных банками кредитов продемонстрировал рост в 20,1%, что существенно выше, чем за аналогичный период 2012 года (10,7%). По итогам 2014 года общий объем предоставленных банками кредитов увеличился на 4,8% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года.

При этом портфель кредитов населению увеличился на 28,7% и составил 9,926 трлн руб. В 2014 году портфель выдаваемых населению кредитов продемонстрировал рост на 13,8%. Высокий рост (на 1 января 2015 года – 32,9%) показал сегмент ипотечного кредитования: ипотечный портфель на балансах банков составил 3 520 млрд рублей, что на 76,6% превышает уровень 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 1 января 2014 года по 1 января 2015 года составил 871,2 млрд рублей.

В 2015 году портфель кредитов населению сократился на 5,8%, составив в абсолютном выражении 10,634 трлн руб. Объем выдачи кредитов населению при этом сократился на 32,1% по сравнению с 2014 годом. Ипотечный портфель на балансах банков вырос на 11,7% до 3 790 млрд рублей, при этом объем выдачи ипотечных кредитов сократился на 34,2%. По итогам 2016 года портфель кредитов населению вырос на 1,3% по сравнению с 2015 годом, составив в абсолютном выражении 10,774 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков вырос на 12,8% до 4 493 млрд рублей за аналогичный период. Объем выдачи кредитов населению в 2016 году вырос на 23%, а объем выдачи ипотечных кредитов – на 26,8%.

В 2017 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2016 годом увеличился на 12,6%, достигнув 12,135 трлн руб. За аналогичный период ипотечный портфель на балансах банков продемонстрировал рост на 15,4% по сравнению с 2016 годом, и составил 5 187 млрд рублей. При этом в 2017 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 28,1%, а объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 37,2% по сравнению с 2016 годом.

В 2018 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2017 увеличился на 22,4%, достигнув 14,857 трлн руб. За аналогичный период ипотечный портфель на балансах банков продемонстрировал рост на 23,6% по сравнению с 2017 годом, и составил 6 410 млрд руб. При этом в 2018 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 34,9%, а объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 49% по сравнению с 2017 годом.

В 2019 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2018 увеличился на 18,2%, достигнув 17,564 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 19,1% по сравнению с 2018 годом, и составил 7 637 млрд руб. При этом в 2019 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 12,8% и в абсолютном выражении составил 14,045 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов уменьшился на 2,6% по сравнению с 2018 годом и в абсолютном выражении составил 2,935 трлн руб.

В 2020 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2019 годом увеличился на 13,4%, достигнув 19,926 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 21,7% по сравнению с 2019 годом, и составил 9 291 млрд руб. При этом в 2020 году объем выдачи кредитов населению увеличился на 10,9% по сравнению с 2019 годом и в абсолютном выражении составил 15,571 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 51,4% и в абсолютном выражении составил 4,445 трлн руб.

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

По итогам 2022 года портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2021 годом увеличился на 9,8%, достигнув 26,870 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 17,6% по сравнению с 2021 годом, и составил 13 842 млрд руб. При этом по итогам 2022 года объем выдачи кредитов населению снизился на 12,4% по сравнению с 2021 годом и в абсолютном выражении составил 18,280 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов снизился на 15,5% и в абсолютном выражении составил 4,813 трлн руб.

В 2023 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2022 годом увеличился на 23,4%, достигнув 33,162 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 30,1% по сравнению с 2022 годом, и составил 18 016 млрд руб. При этом по итогам 2023 года объем выдачи кредитов населению вырос на 42,9% по сравнению с 2022 годом и в абсолютном выражении составил 26,136 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов вырос на 61,6% и в абсолютном выражении составил 7,779 трлн руб.

По итогам 2024 года портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2023 годом увеличился на 5,4%, достигнув 34,968 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 6,6% по сравнению с 2023 годом, и составил 19 199 млрд руб. При этом по итогам 2024 года объем выдачи кредитов населению вырос на 2,6% по сравнению с 2023 годом и в

абсолютном выражении составил 26,803 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов снизился на 37,2% и в абсолютном выражении составил 4,888 трлн руб.

В 2025 году портфель кредитов населению продолжил расти, и по сравнению с 2024 годом увеличился на 3,0%, достигнув 36,030 трлн руб. Ипотечный портфель на балансах банков также продемонстрировал рост на 8,5% по сравнению с 2024 годом, и составил 20 839 млрд руб. При этом по итогам 2025 года объем выдачи кредитов населению снизился на 14,5% по сравнению с 2024 годом и в абсолютном выражении составил 22,925 трлн руб., а объем выдачи ипотечных кредитов снизился на 8,9% и в абсолютном выражении составил 4,453 трлн руб.⁴

В 2012 – 2014 годах наблюдалось снижение экономического роста в России. По данным Росстата, рост внутреннего валового продукта снизился с 3,4% в 2012 году до 1,3% в 2013 году и 0,6% в 2014 году.

В 2014 году восстановления прежних темпов роста, вопреки ожиданиям, не произошло в результате осложнения геополитической ситуации, вызванного кризисом на Украине. Вхождение Крыма в состав Российской Федерации привело к введению санкций со стороны США, стран Евросоюза и некоторых других стран в отношении отдельных российских и украинских лиц и компаний, включающие визовые ограничения, замораживание счетов и активов. В 2015 году объем внутреннего валового продукта снизился на 2,0%. В 2016 году объем внутреннего валового продукта вырос на 0,2% по сравнению с 2015 годом. Рост ВВП в 2017 году составил 1,8%. В 2018 ВВП продемонстрировал рост на 2,8% по сравнению с 2017 годом. Рост ВВП в 2019 году составил 2,2% по сравнению с 2018 годом. В 2020 году ВВП снизился на 2,7% по сравнению с 2019 годом в связи с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией (COVID-19), и падением мирового спроса на энергоресурсы. В 2021 году ВВП вырос на 5,9% по сравнению с 2020 годом. По данным Росстата, по итогам 2022 года ВВП сократился на 1,4% по сравнению с 2021 годом. В 2023 году ВВП увеличился на 4,1% по сравнению с 2022 годом. В 2024 году ВВП увеличился на 4,3% по сравнению с 2023 годом. По итогам 2025 года по оценке Росстата прирост ВВП составил +1,0% г/г.⁵

Согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, подготовленному Министерством экономического развития РФ, в базовом варианте в 2026, 2027 и 2028 годах прогнозируется рост ВВП на 1,3%, 2,8% и 2,5% в год, соответственно.

В июле 2014 года США были введены секторальные санкции в отношении ключевых отраслей российской экономики. С 1 августа 2014 странами Евросоюза также были расширены санкции, которые коснулись нефтяной сферы, оборонно-промышленного комплекса, доступа государственных банков к финансовым рынкам Европы и пр. В 2015-2026 годах списки лиц, на которых распространяются санкции США, расширялись, включая в себя российские банки, компании оборонно-промышленного комплекса, операторов портов и паромных переправ, а также дочерние предприятия лиц, которые были

⁴ Эмитент не располагает данными на более поздний период, поскольку они отсутствуют на дату утверждения Проспекта ценных бумаг.

⁵ Эмитент не располагает данными на более поздний период, поскольку они отсутствуют на дату утверждения Проспекта ценных бумаг.

ранее добавлены в данные списки. Санкции стран Евросоюза, ограничивающие доступ отдельных российских банков и компаний к финансовым рынкам Европы, а также касающиеся нефтяной сферы, неоднократно продлевались на протяжении 2015-2026 годов и останутся в силе как минимум до 31 июля 2026 года, если не будут продлены или отменены ранее. Эмитент не может гарантировать, что указанные экономические санкции не будут в дальнейшем усилены.

Описанные выше факторы могут оказать негативное влияние на российскую экономику, развитие финансовых рынков, вызвать отток капитала, ухудшить инвестиционный климат в Российской Федерации и повысить указанные страновые риски Эмитента.

Риски, связанные с военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства (государств), в которых зарегистрирован (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет (осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение):

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в Российской Федерации, существуют. В связи с геополитическими событиями последних лет эти риски повысились. Эмитент не может повлиять на снижение данных рисков, которые зависят от ситуации в мире, в Российской Федерации и в ее отдельных регионах.

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в г. Москве. Основным региональным риском связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. В то же время существует географическая диверсификация пула закладных, в которую Москва входит на 14,08%, Московская область – на 10,36%, Санкт-Петербург – на 6,06%, а доля остальных регионов не превышает 4,41%, что позволяет несколько снизить уровень указанного риска.

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

Риски, связанные с географическими особенностями в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства (государств), в которых зарегистрирован (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет

(осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение):

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

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

Московский регион в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям, а также характеризуется хорошим транспортным сообщением, в связи с чем дополнительные региональные риски указанного вида отсутствуют.

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

2.8.3. Финансовые риски

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

В соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг, в случае принятия Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период все процентные ставки купонов по Облигациям будут равны размеру первого купона по Облигациям, и будут фиксированными на весь срок обращения Облигаций. В случае принятия Эмитентом решения об установлении порядка определения размера процентной ставки по первому купону порядок определения размера процентной ставки по всем купонам будет аналогичным порядку определения размера процентной ставки по первому купону по Облигациям, и процентные ставки купонов будут плавающими на весь срок обращения Облигаций.

Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, являются фиксированными. В связи с этим Эмитент несет риск, связанный с изменением плавающей ставки по Облигациям, в случае принятия Эмитентом решения об установлении порядка определения размера процентной ставки по первому купону. Тем не менее, в связи с тем, что сумма досрочного погашения по закладным, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных

процентных ставок, используется для частичного погашения номинала Облигаций, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

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

Предполагается, что активы Эмитента после размещения Облигаций в основном составят права (требования) по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным закладными, а пассивы – облигационные займы в валюте Российской Федерации и кредиты (займы) в валюте Российской Федерации, субординированные по сроку погашения по отношению к облигационным займам. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий.

Хеджирование рисков Эмитентом не производится.

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

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

В связи с тем, что валютный риск, связанный с изменением валютного курса, расценивается как отсутствующий, и риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как несущественный, в случае негативного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решение в каждом конкретном случае. В случае отрицательного влияния инфляции Эмитент планирует предпринять все возможные меры по ограничению негативных последствий, в том числе меры по оптимизации своих расходов и планированию расходов с учетом ожидаемых темпов инфляции. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

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

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия. Защита владельцев Облигаций дополнительно обеспечена за счет кредитной поддержки в виде Облигаций класса «Б» и дополнительного избыточного спреда в структуре сделки, а также резервов. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по Облигациям Эмитента, составляют 20 – 25%

годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно. При любом стечении обстоятельств Эмитент планирует предпринять адекватные меры по оптимизации своих расходов.

Указанные инфляционные риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям.

Указывается, какие из показателей консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния финансовых рисков, указанных в настоящем пункте, в том числе указываются вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

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

Валютный риск, связанный с изменением валютного курса, расценивается как отсутствующий.

В случае принятия Эмитентом решения об установлении порядка определения размера процентной ставки по первому купону, в результате влияния риска, связанного с изменением процентных ставок, наиболее подвержены изменениям будут следующие показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности: прибыль, которая будет уменьшаться, и проценты к уплате, которые будут увеличиваться. Эмитент оценивает вероятность возникновения указанных рисков как несущественную.

Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данные риски не являются значительными в связи с тем, что Эмитент с даты перехода прав на закладную будет являться залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, причем отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком, по состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг составляет порядка 31,08%. Снижение негативного влияния указанных факторов также происходит за счет формируемого резерва, а также кредитной поддержки облигаций младшего выпуска (Облигаций класса «Б»).

Уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам в 2015 году увеличился на 43,6%, что во многом связано с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 20,4% всей задолженности в иностранной валюте. В 2016 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам вырос на 6,2% по сравнению с 2015 годом. По сравнению с 2016 годом в 2017 году объем просроченной задолженности по

ипотечным кредитам снизился на 1,9%. В 2018 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 5,6% по сравнению с 2017 годом. При этом в 2019 году объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 0,2% по сравнению с 2018 годом и в абсолютном выражении составил 73,008 млрд руб. По итогам 2020 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 7,2% по сравнению с 2019 годом и в абсолютном выражении составил 78,252 млрд руб. По итогам 2021 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам снизился на 18,2% по сравнению с показателем на конец 2020 года и составил 63,976 млрд руб. По итогам 2022 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам снизился на 8,2% по сравнению с показателем на конец 2021 года и составил 58,710 млрд руб. По итогам 2023 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам вырос на 4,3% по сравнению с показателем на конец 2022 года и составил 61,256 млрд руб. По итогам 2024 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 57,4% по сравнению с показателем на конец 2023 года и составил 96,407 млрд руб. По итогам 2025 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился на 114% по сравнению с показателем на конец 2024 года и составил 206,336 млрд руб.⁶

2.8.4. Правовые риски

Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом опробованы в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. Закон об ипотечных ценных бумагах применяется на практике более десяти лет. С 1 июля 2014 года также вступили в силу федеральные законы (Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 379-ФЗ «*О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации*» и Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 367-ФЗ «*О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации*»), создающие правовую базу для секьюритизации различных активов на российском рынке помимо ипотечных кредитов.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости российской судебной системы нет уверенности в том, что российские суды воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на возможность владельцев Облигаций получить ожидаемый доход от инвестиций в Облигации.

⁶ Эмитент не располагает данными на более поздний период, поскольку они отсутствуют на дату утверждения Проспекта ценных бумаг.

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

Закон об ипотечных ценных бумагах, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты Банка России, содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности. Данные положения относятся, в частности, к пределам правоспособности ипотечных агентов, порядку расчета и применению нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядку погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием, обращения взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, и т. д. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Закона об ипотечных ценных бумагах при структурировании выпуска Облигаций может оказать негативное влияние на возможность владельцев Облигаций получить ожидаемый доход от инвестиций в Облигации. При этом при подготовке документов по сделке Эмитент принял во внимание существующие на дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг разъяснения уполномоченных государственных органов, а также сложившуюся практику применения соответствующих нормативных правовых актов по аналогичным проектам.

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

Риски, связанные с изменением валютного законодательства:

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «*О валютном регулировании и валютном контроле*» (далее – **Закон о валютном регулировании**). При этом целый ряд положений Закона о валютном регулировании был отменен или подвергнут изменениям в сторону упрощения ранее установленного порядка в ходе либерализации валютного законодательства в Российской Федерации.

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента положений. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств и денежных требований, выраженных в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные. В случае возникновения указанных рисков, выражающихся в невозможности осуществления платежей в иностранной валюте, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Эмитент не осуществляет деятельности за пределами Российской Федерации.

Риски, связанные с изменением законодательства о налогах и сборах:

Российское федеральное, региональное и местное налоговое законодательство периодически изменяется. Например, в конце 2009 года были приняты существенные изменения налогового

законодательства, касающиеся операций с ценными бумагами, повлиявшие как на институциональных, так и на частных инвесторов (с 1 января 2010 года ценные бумаги признаются обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, если в течение трех месяцев до совершения сделки по ним определяли рыночные котировки; установлена максимальная стоимость приобретенной ценной бумаги; при выбытии ценных бумаг их стоимость нельзя определить методом ЛИФО, установлен новый порядок определения рыночных цен для сделок с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, и т.д.). С 1 января 2012 года в России существенно изменились правила трансфертного ценообразования. В соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 227-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием принципов определения цен для целей налогообложения», был расширен перечень лиц, которые по закону могут быть признаны взаимозависимыми, а также сделок, которые могут быть признаны подлежащими контролю. Налоговые органы вправе анализировать цены в контролируемых сделках с точки зрения их соответствия рыночному уровню (с использованием методов, закрепленных в упомянутом Федеральном законе), и в случае отклонения фактических цен от рыночного интервала доначислять налоговые обязательства сторон сделки таким образом, как если бы в сделке использовались рыночные цены. В частности, сделки между взаимозависимыми лицами в России подлежат контролю, если стороны сделки применяют разные ставки по налогу на прибыль организаций (а также в некоторых иных случаях) и если сумма совокупных доходов по сделке с взаимозависимыми лицами за соответствующий календарный год превышает 1 млрд руб. (с возможными исключениями, например, если обе стороны зарегистрированы в одном и том же регионе и не являются убыточными и т.д.). Правила налогообложения продолжают совершенствоваться.

С 1 января 2014 года вступили в силу положения Федерального закона от 2 ноября 2013 года № 306-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», изменившие порядок удержания налога у источника в России в отношении выплат по ценным бумагам и установившие требование по удержанию 30% налога у источника депозитарием в отношении выплат (кроме дивидендов) по ценным бумагам, права на которые учитываются на счетах депо иностранного номинального или уполномоченного держателя и счетах депо депозитарных программ, выплачиваемых лицам, необходимая информация о которых не была представлена налоговому агенту. Данные правила были скорректированы Федеральным законом от 28 ноября 2015 года № 326-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» в части порядка предоставления налоговому агенту документов, подтверждающих применение пониженных налоговых ставок. Указанные изменения могут оказать влияние на налоговые последствия по Облигациям для иностранных инвесторов.

С 1 января 2015 года вступили в силу поправки в Налоговый кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 376-ФЗ, которыми были установлены принципиально новые для России налоговые институты: (1) лицо, имеющее фактическое право на доход; (2) налоговое резидентство юридических лиц на основании места фактического управления; (3) правила контролируемых иностранных компаний (КИК); и (4) налог у источника выплаты при косвенной продаже недвижимого имущества в России. Указанные новые институты налогового законодательства определены недостаточно четко и могут создавать существенные налоговые риски для иностранных

лиц – владельцев Облигаций. В частности, иностранным лицам – владельцам Облигаций может быть отказано в применении льгот по налоговым соглашениям, заключенным Россией, в отношении процентов по Облигациям, если будет установлено, что такие иностранные лица не имеют фактического права на доходы по Облигациям. В соответствии с указанными поправками в Налоговый кодекс РФ, иностранное лицо не признается имеющим фактическое право на доходы, если оно обладает ограниченными полномочиями в отношении распоряжения этими доходами, осуществляет в отношении указанных доходов посреднические функции в интересах иного лица, не выполняя никаких иных функций и не принимая на себя никаких рисков, прямо или косвенно выплачивая такие доходы (полностью или частично) этому иному лицу, которое при прямом получении таких доходов от источников в России не имело бы права на применение налоговых льгот по международным договорам России по вопросам налогообложения. Таким образом, иностранному лицу – владельцу Облигаций может быть отказано в применении освобождения или пониженной ставки налога у источника в России по соответствующему налоговому соглашению, и в отношении процентов по Облигациям депозитарием может быть удержан налог по ставке 25%, если иностранное лицо будет признано несоответствующим указанным требованиям или не сможет своевременно предоставить подтверждение о том, что эта организация имеет фактическое право на получение этого дохода (или о том, что соответствующие льготы по налоговому соглашению применяются в отношении иного иностранного лица, имеющего фактическое право на этот доход). На дату утверждения Проспекта ценных бумаг существуют разъяснения налоговых органов по отдельным вопросам, однако в отношении многих спорных моментов детальные разъяснения все еще отсутствуют, что, в совокупности с неясными и противоречивыми формулировками самих правил, создает неясность при их применении для иностранных лиц – владельцев Облигаций и соответствующие риски взыскания дополнительных налогов, штрафов и пеней российскими налоговыми органами. Указанные новые нормы в отношении лица, имеющего фактическое право на доход, не применяются к владельцам Облигаций, являющимся российскими налоговыми резидентами, или иностранными организациями, действующими через постоянное представительство в России.

С 1 января 2025 года применяется льготная ставка 20% (вместо 25%) по налогу на прибыль организаций в отношении процентов по обращающимся рублевым облигациям российских организаций, эмитированным начиная с 1 января 2017 года. На дату утверждения Проспекта ценных бумаг не сформирована последовательная практика по широкому применению льготы и исключению части дохода при реализации ценных бумаг, относящейся к накопленному купонному доходу, из общей налоговой базы и применения льготной налоговой ставки к этому доходу.

В 2020 году Россия начала кампанию по изменению налоговых соглашений с так называемыми «транзитными» юрисдикциями, чтобы обеспечить повышение налога у источника на дивиденды и проценты до 15%. На дату утверждения Проспекта ценных бумаг большинство налоговых соглашений, заключенных Россией, предусматривают 5% – 10% ставку налога у источника на дивиденды и освобождение от налога у источника на проценты. В течение 2020 года Россия согласовала повышение налога у источника на дивиденды и проценты до 15% по налоговым соглашениям с Кипром, Люксембургом и Мальтой. Освобождение от налога у источника сохраняется для процентов, выплачиваемых по государственным облигациям, корпоративным облигациям и внешним

облигационным займам (еврооблигациям), которые котируются на зарегистрированной фондовой бирже. Россия направила официальное предложение о пересмотре налогового соглашения в Нидерланды и Швейцарию, ее представители также публично объявили о намерении в будущем изменить налоговое соглашение с Гонконгом. Аналогичные предложения могут быть направлены иным государствам. В случае отказа иностранных государств от изменения налоговых соглашений Россия может в одностороннем порядке их расторгнуть. Так, с 1 января 2022 года прекратило действие налоговое соглашение с Нидерландами. Ранее заявления об одностороннем прекращении налогового соглашения делались в отношении налогового соглашения с Кипром, но были отозваны, т.к. стороны достигли компромисса. Также Указом Президента Российской Федерации № 585 от 8 августа 2023 года было приостановлено действие для Российской Федерации основных положений налоговых соглашений с множеством юрисдикций, включая страны ЕС, США, Великобританию, Швейцарию, Сингапур и др. Данные изменения могут повлиять на порядок налогообложения доходов иностранных лиц от владения и распоряжения Облигациями.

С 1 января 2025 года применяется пятиступенчатая прогрессивная шкала налогообложения большинства категорий доходов физических лиц свыше 2,4 млн рублей. Вместе с тем, доходы от операций с ценными бумагами (включая доходы от владения и продажи облигаций) продолжают облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 13% или 15% в зависимости от общей суммы доходов налогоплательщика. Так, при доходах до 2,4 млн рублей ставка составляет 13%, свыше 2,4 млн рублей – 15%.

Также, с 1 января 2021 года облагаются налогом на доходы физических лиц в общем порядке процентные доходы по корпоративным рублевым облигациям независимо от даты их выпуска (ранее данные доходы по облигациям, выпущенным после 2017 года, освобождались от налога на доходы физических лиц, если ставка купонного дохода менее чем на 5% превышала ключевую ставку Банка России), а также по государственным (муниципальным) облигациям и другим ценным бумагам (ранее данные доходы освобождались от обложения налогом на доходы физических лиц).

Таким образом, отдельные положения российского налогового законодательства часто действуют непродолжительный период времени.

Несмотря на попытки усовершенствовать законодательство, ряд действующих нормативно-правовых актов в области налогов и сборов нередко содержит нечеткие формулировки, что позволяет по-разному трактовать одну и ту же норму налогообложения со стороны органов государственной власти (например, Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, ее территориальных подразделений), их представителей, судов и налогоплательщиков.

Помимо этого, практическое применение и интерпретация государственными органами налогового законодательства часто являются непоследовательными, и в ряде случаев новые подходы к интерпретации налогового законодательства применяются в отношении предыдущих налоговых периодов. В результате, налогоплательщики часто вынуждены прибегать к судебной защите своих прав в спорах с налоговыми органами.

В России широко применяется концепция «необоснованной налоговой выгоды», сформулированная Пленумом Высшего Арбитражного Суда в Постановлении № 53 от 12 октября 2006 года, на основании

которой суд может отказать в получении налогоплательщиком налоговой выгоды, если налоговый орган докажет ее необоснованность, в частности, в отношении операций, единственной целью которых является получение налоговых выгод, не имеющих экономического обоснования. Положения, отражающие эту концепцию, включены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 18 июля 2017 года № 163-ФЗ и применяются с 19 августа 2017 года. В соответствии с новыми нормами, не допускается уменьшение налогоплательщиком налоговой базы и (или) суммы подлежащего уплате налога в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни, об объектах налогообложения в бухгалтерском и налоговом учете, а также если основной целью совершения сделки (операции) является неуплата (неполная уплата) и (или) зачет налога или если обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, не являющимся стороной по договору или лицом, к которому обязательства перешли в силу контракта или закона. Введение указанных правил может увеличить риски отказа в применении налоговых льгот налоговыми органами (в том числе при предоставлении подтверждений должной осмотрительности налогоплательщика).

Стоит обратить внимание на то, что принципы прецедентного права не применяются в правовой системе Российской Федерации, судебные решения по налоговым и связанным с ними вопросам, принятые различными судами, по аналогичным делам или по делам со схожими обстоятельствами, могут не совпадать или противоречить друг другу.

По общему правилу, российские государственные органы, уполномоченные российским законодательством начислять и взыскивать налоги, пени и штрафы, могут проводить проверку налоговых обязательств налогоплательщиков (включая анализ соответствующих налоговых деклараций и документации) за три календарных года, непосредственно предшествующих году принятия соответствующей налоговой инспекцией решения о проведении выездной налоговой проверки. Проведение проверки за определенный налоговый период не лишает налоговые органы возможности провести повторную проверку за этот же налоговый период и предъявить налогоплательщику дополнительные требования в отношении данного периода в будущем. В частности, в соответствии с российским налоговым законодательством повторная налоговая проверка может быть проведена вышестоящими налоговыми органами, которые могут пересмотреть результаты проверок, проведенных нижестоящими налоговыми инспекциями ранее. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности. Вместе с тем 17 марта 2009 года Конституционный Суд Российской Федерации Постановлением № 5-П признал, что при определенных обстоятельствах положения законодательства, предусматривающие возможность проведения повторной выездной налоговой проверки вышестоящим налоговым органом в порядке контроля за деятельностью нижестоящего налогового органа, проводившего первоначальную проверку, могут не соответствовать Конституции Российской Федерации. Это относится, в частности, к случаям, когда решение вышестоящего налогового органа при проведении повторной выездной налоговой проверки влечет изменение прав и обязанностей налогоплательщика, определенных не пересмотренным и не отмененным в установленном процессуальным законом порядке судебным актом, принятым по спору того же налогоплательщика и налогового органа, осуществлявшего первоначальную выездную налоговую проверку.

Также повторная выездная налоговая проверка может быть проведена при подаче уточненной налоговой декларации, в которой указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного. В рамках этой повторной выездной налоговой проверки проверяется период, за который представлена уточненная налоговая декларация, в том числе превышающий три календарных года, предшествующие году, в котором вынесено решение о проведении налоговой проверки.

Налоговый кодекс РФ предусматривает возможность увеличения срока давности, установленного в отношении привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения, если налогоплательщик активно противодействовал проведению выездной налоговой проверки, что стало непреодолимым препятствием для ее проведения. В связи с тем, что термины «активное противодействие» и «непреодолимое препятствие» специально не определены в российском налоговом законодательстве и других отраслях российского права, налоговые органы могут пытаться интерпретировать их расширительно, связывая любые трудности, возникающие в процессе проведения налоговых проверок с противодействием налогоплательщика, и, таким образом, использовать данные положения в качестве основания для начисления дополнительных сумм налогов и применения штрафных санкций после истечения трехлетнего срока давности. Таким образом, ограничения, установленные в отношении срока давности для привлечения налогоплательщиков к налоговой ответственности, могут оказаться неприменимыми на практике. Кроме того, в соответствии с изменениями, внесенными в Уголовно-процессуальный кодекс РФ Федеральным законом от 22 октября 2014 года № 308-ФЗ, следователям предоставлено право возбуждать уголовные дела в отношении налоговых преступлений не только на основании материалов, предоставленных налоговыми органами по результатам налоговых проверок. Указанные изменения могут также увеличить риски применения ответственности к налогоплательщикам, в том числе за пределами трехлетнего срока проверки налоговых обязательств налоговыми органами.

Нельзя исключать возможности увеличения государством налоговой нагрузки плательщиков, вызванной изменением отдельных элементов налогообложения, отменой или изменением налоговых льгот, включая возможность использования отсрочки уплаты налогов, ограничении использования убытков прошлых периодов (налоговая база по налогу на прибыль организаций не может быть уменьшена на сумму переносимого убытка более чем на 50% в налоговых периодах с 1 января 2017 года по 31 декабря 2026 года) или установления правил, ограничивающих вычет расходов и (или) применение налоговых льгот, повышением налоговых ставок налогов и (или) страховых взносов, введением новых налогов, ростом налоговых санкций (включая повышение пени за просрочку уплаты налога, превышающую 30 и 90 календарных дней, до 1/150 и 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, соответственно, с 1 января 2025 года, возможное более активное применение 40% штрафа за умышленную неуплату или неполную уплату налогов) и др. В частности, введение новых налогов или изменение действующих правил налогообложения может оказать существенное влияние на общий размер налоговых обязательств Эмитента. Невозможно также утверждать, что в будущем Эмитент не будет подлежать налогообложению налогом на прибыль, что может оказать влияние на финансовые результаты его деятельности.

Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов

и пеней) в будущем как незначительную и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей. По мнению руководства Эмитента, Эмитентом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и таможенных пошлин:

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

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

Указанные риски отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен (включая природные ресурсы).

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

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. У Эмитента отсутствуют подконтрольные организации, имеющие для него существенное значение. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, оценить риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на дату утверждения Проспекта ценных бумаг не представляется возможным.

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

2.8.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

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

Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли. Эмитент является ипотечным агентом, созданным для цели обеспечения финансирования и рефинансирования кредитов (займов),

обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Обязательства Эмитента по выпускаемым им облигациям будут обеспечены залогом ипотечного покрытия, состоящего из, в том числе прав (требований) по ипотечным кредитам и денежных средств. Таким образом, Эмитент оценивает репутационные риски, связанные с его текущей деятельностью или финансовым состоянием, как отсутствующие.

2.8.6. Стратегический риск

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

Эмитент является ипотечным агентом, основной целью которого является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Срок деятельности Эмитента определен сроком обращения выпущенных им облигаций. После погашения всех выпущенных Эмитентом облигаций, Эмитент будет ликвидирован. Порядок и очередность выплат по всем обязательствам Эмитента, в том числе по ипотечным облигациям, установлены Решением о выпуске ценных бумаг. Текущее управление и бухгалтерский учет Эмитента осуществляет управляющая организация, а расчет выплат по обязательствам Эмитента осуществляет Расчетный агент, информация о котором указана в пункте 7.5.7 Проспекта ценных бумаг. Данные организации обладают большим опытом сопровождения ипотечных агентов в рамках сделок секьюритизации и не могут менять исключительные цели и предмет деятельности Эмитента, установленные Законом об ипотечных ценных бумагах и указанные в уставе Эмитента. Таким образом, направление деятельности установлено для Эмитента Законом об ипотечных ценных бумагах, и в связи с этим Эмитент оценивает риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития Эмитента, как отсутствующие.

2.8.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

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

Указанные риски отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен (включая природные ресурсы).

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

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг указанные риски отсутствуют. У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по

обязательствам третьих лиц. В случае если на Эмитента будет возложена такая ответственность, владельцы Облигаций будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по Облигациям из стоимости ипотечного покрытия.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.8. Риски кредитных организаций

Эмитент не является кредитной организацией.

2.8.9. Риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента

Облигации не являются структурными облигациями.

Описываются иные риски (при их наличии), связанные со спецификой ценных бумаг эмитента, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта ценных бумаг, в том числе:

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

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

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

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

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

2.8.10. Иные риски, которые являются существенными для эмитента

Отсутствуют.

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

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

Структура органов управления Общества в соответствии с уставом Общества:

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

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

Едиличный исполнительный орган эмитента:

Полномочия едиличного исполнительного органа Эмитента переданы Управляющей организации.

<i>Полное фирменное наименование:</i>	АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью)
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АКРА РМ (ООО)
<i>ИНН:</i>	9705115279
<i>ОГРН:</i>	1187746164407
<i>Дата и номер договора о передаче управляющей организации полномочий едиличного исполнительного органа:</i>	Договор передачи полномочий едиличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета б/н от 8 октября 2025 года
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>Контактный телефон:</i>	+7 (495) 287-70-55
<i>Адрес электронной почты:</i>	acra.rm@acra-rm.ru

Сведения о персональном составе органов управления управляющей организации:

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

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

Лицом, занимающим должность (исполняющем функции) едиличного исполнительного органа Управляющей организации является Генеральный директор.

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): Мухин Алексей Сергеевич.

Год рождения: 1980.

Уровень образования: высшее.

Квалификация: Экономист. **Специальность:** Финансы и кредит.

Квалификация: Инженер. **Специальность:** Защищенные телекоммуникационные системы.

Должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершённых отчётных года или за каждый завершённый отчётный год (если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет), а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
10.07.2021	настоящее время	АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью)	Генеральный директор (совместительство)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА

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

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

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

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

Полное наименование: Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-19».

Сокращенное наименование: Фонд «Базис-19».

Место нахождения: Российская Федерация, город Москва.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9703194726.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1247700709772.

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

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

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

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

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: отсутствуют.

Иные лица, имеющие право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие доли, составляющие уставный капитал Эмитента, отсутствуют.

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

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

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

5.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

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

5.2. Сведения о рейтингах эмитента

Эмитенту и ценным бумагам Эмитента рейтинги не присваивались.

5.3. Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами

Не применимо. Эмитент не является специализированным обществом.

5.4. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

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

5.5. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Не применимо. Эмитент не является акционерным обществом.

5.6. Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций

5.6.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

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

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

Зарегистрированные и непогашенные выпуски ценных бумаг отсутствуют.

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

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

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

Не применимо. Эмитент не является акционерным обществом.

5.9. Информация об аудиторе эмитента

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
<i>ИНН:</i>	7735073914
<i>ОГРН:</i>	1027700253129
<i>Место нахождения:</i>	129085, город Москва, Звёздный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение № 1, часть комнаты № 7

Отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: Аудиторской организацией проводилась проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по состоянию на 8 октября 2025 года. Решение об утверждении аудиторской организации для проведения проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 8 октября 2025 года по 31 декабря 2026 года Эмитентом не принималось.

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний завершённый отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность): Независимая проверка проводилась аудиторской организацией в отношении вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) по состоянию на 8 октября 2025 года. Решение об утверждении аудиторской организации для проведения независимой проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) за период с 8 октября 2025 года по 31 декабря 2026 года, Эмитентом не принималось.

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

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию

сопутствующих услуг», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 № 2н «О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года № 53639:

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

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

Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудиторской организацией для снижения зависимости друг от друга, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудиторской организации на предмет ее независимости от Эмитента. Аудиторская организация является полностью независимой от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», а размер вознаграждения аудиторской организации не ставился в зависимость от результатов проведенных проверок.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: Эмитент зарегистрирован в качестве юридического лица 8 октября 2025 года, до даты утверждения Проспекта ценных бумаг не завершен первый отчетный год, в связи с чем указанные сведения не приводятся. Вознаграждение аудитора Эмитента за осуществление проверки вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 8 октября 2025 года, выплачено в размере 142 800 (Сто сорок две тысячи восемьсот) рублей, в том числе НДС 5%.

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

Порядок выбора аудитора эмитента:

Выбор аудиторской организации осуществлялся по следующим критериям:

- (а) спектр предлагаемых услуг;
- (б) наличие деловой репутации;
- (в) опыт проведения аудиторских проверок;

(г) ценовая политика.

На основании сравнительного анализа предлагаемых услуг в соответствии с решением единственного участника Эмитента Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» утверждено в качестве аудиторской организации Эмитента для проведения аудиторской проверки вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по состоянию на 8 октября 2025 года.

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

Решение единственного участника Эмитента об утверждении аудиторской организации Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» для проведения аудиторской проверки вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по состоянию на 8 октября 2025 года было принято без использования процедуры конкурса.

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

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

5.10. Иная информация об эмитенте

Иная информация отсутствует.

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

6.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность)

Эмитент является ипотечным агентом и в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг, Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» и приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» не обязан составлять финансовую отчетность и консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО и не обязан составлять, и (или) представлять, и (или) публиковать финансовую отчетность и консолидированную финансовую отчетность в соответствии с какими-либо иными федеральными законами.

6.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

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

Эмитент создан 8 октября 2025 года. Срок представления бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за первый отчетный год на дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг не истек.

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

Поскольку на дату утверждения Проспекта ценных бумаг не завершен ни один отчетный период, к Проспекту ценных бумаг приложена вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента по состоянию на 8 октября 2025 года (вместе с аудиторским заключением).

Вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента по состоянию на 8 октября 2025 года приведена в Приложении № 1 к настоящему Проспекту ценных бумаг в следующем составе:

- (а) Бухгалтерский баланс на 8 октября 2025 года;
- (б) Отчет о финансовых результатах за 8 октября 2025 года;
- (в) Отчет об изменениях капитала за 8 октября 2025 года;
- (г) Отчет о движении денежных средств за 8 октября 2025 года;
- (д) Пояснения к Бухгалтерскому балансу на 8 октября 2025 года и Отчету о финансовых результатах за 8 октября 2025 года,

а также аудиторское заключение независимого аудитора о вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по состоянию на 8 октября 2025 года.

7. СВЕДЕНИЯ О ЦЕННЫХ БУМАГАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ СОСТАВЛЕН ПРОСПЕКТ

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

Вид ценных бумаг: биржевые жилищные облигации с ипотечным покрытием.

Иные идентификационные признаки размещаемых ценных бумаг: неконвертируемые бездокументарные процентные биржевые жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А» (ранее и далее – **Облигации, Облигации выпуска, Облигации класса «А»**), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по биржевым жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (ранее и далее – **Облигации класса «Б»**), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.

7.2. Указание на способ учета прав

Предусмотрен обязательный централизованный учет прав на Облигации выпуска.

Сведения о депозитарии, который будет осуществлять централизованный учет

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

Место нахождения: Российская Федерация, город Москва

ОГРН: 1027739132563

Учет и удостоверение прав на Облигации, учет и удостоверение передачи Облигаций, включая случаи обременения Облигаций обязательствами, осуществляется в Небанковской кредитной организации акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» (далее – **НРД, НКО АО НРД**) и иных депозитариях, осуществляющих учет прав на Облигации, за исключением НРД (далее – **Депозитарии**).

Право собственности на Облигации подтверждается выписками по счетам депо, выдаваемыми НРД или Депозитариями.

Право собственности на Облигации переходит к новому владельцу (приобретателю) Облигаций с даты внесения приходной записи по счету депо нового владельца (приобретателя) Облигаций в НРД или соответствующем Депозитарии.

Списание Облигаций со счетов депо при их погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Облигаций по выплате номинальной стоимости Облигаций и процентного (купонного) дохода.

Порядок учета и перехода прав на эмиссионные ценные бумаги с централизованным учетом прав регулируется Законом о рынке ценных бумаг, Положением Банка России от 13 ноября 2015 года № 503-П «О порядке открытия и ведения депозитариями счетов депо и иных счетов» (с изменениями и дополнениями), иными нормативными документами Банка России или иного уполномоченного органа по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков, а также внутренними документами НРД или соответствующего Депозитария.

В случае изменения законодательства Российской Федерации, нормативных документов Банка России или иного уполномоченного органа по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков, порядок учета и перехода прав на Облигации будет регулироваться с учетом изменившихся требований законодательства Российской Федерации и/или указанных нормативных документов.

7.3. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска

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

Индексация номинальной стоимости Облигаций не предусматривается.

7.4. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска

7.4.1. Права владельца обыкновенных акций

Не применимо. Ценные бумаги не являются обыкновенными акциями.

7.4.2. Права владельца привилегированных акций

Не применимо. Ценные бумаги не являются привилегированными акциями.

7.4.3. Права владельца облигаций

Облигации представляют собой прямые, безусловные обязательства Эмитента, обеспеченные залогом ипотечного покрытия.

Облигации выпуска предоставляют их владельцам одинаковый объем прав. Владелец Облигации выпуска имеет следующие права:

- (а) право на получение полной номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигации в срок и в порядке, установленном Решением о выпуске ценных бумаг, преимущественно перед получением владельцами Облигаций класса «Б» номинальной стоимости Облигаций класса «Б», обеспеченных залогом того же ипотечного покрытия;
- (б) право на получение процентного (купонного) дохода, порядок определения размера и выплаты которого указаны в пунктах 5.4, 5.5 и 12 Решения о выпуске ценных бумаг, преимущественно перед получением процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» владельцами Облигаций класса «Б»;
- (в) право требовать от Эмитента досрочного погашения Облигации в случаях, установленных в пункте 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (г) право обращаться в суд с требованиями об обращении взыскания на ипотечное покрытие в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям в соответствии с действующим законодательством;

- (д) право обращаться в суд или Арбитражный суд города Москвы с иском к Эмитенту в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае невозможности удовлетворения требований по Облигациям, предъявленных Эмитенту;
- (е) право заявлять Эмитенту требования о получении денежных средств от реализации ипотечного покрытия. Указанные требования владельцев Облигаций выпуска удовлетворяются Эмитентом преимущественно перед удовлетворением аналогичных требований владельцев Облигаций класса «Б»;
- (ж) равные с правами других владельцев Облигаций выпуска права в отношении требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, а в случае изъятия посредством выкупа заложенного имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации – в отношении также страхового возмещения, сумм возмещения, причитающихся залогодателю, или имущества, предоставляемого залогодателю взамен;
- (з) право претендовать на удовлетворение своих требований в ходе конкурсного производства в пределах суммы, недополученной при реализации ипотечного покрытия (в случае его возбуждения) с учетом иных положений Решения о выпуске ценных бумаг;
- (и) право свободно продавать и иным образом отчуждать Облигации выпуска. Переход права собственности на Облигации допускается после полной оплаты ценных бумаг;
- (к) право на возврат средств инвестирования в случае признания выпуска Облигаций недействительным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Несмотря на назначение Представителя владельцев Облигаций, сведения о котором указаны в пункте 9 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 7.8 Проспекта ценных бумаг, каждый из владельцев Облигаций вправе в индивидуальном порядке осуществлять действия, которые в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг отнесены к полномочиям представителя владельцев Облигаций, в том числе реализовывать любые перечисленные в пунктах 4.2 и 4.3 Решения о выпуске ценных бумаг и пунктах 7.4.3 и 7.4.3.4 Проспекта ценных бумаг права в индивидуальном порядке и осуществлять любые действия, вытекающие из таких прав, в индивидуальном порядке.

Владелец Облигаций выпуска вправе осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Владельцы Облигаций или Представитель владельцев Облигаций не имеют права предъявлять в суд (арбитражный суд) заявление о признании Эмитента банкротом до даты реализации ипотечного покрытия вследствие обращения взыскания на данное покрытие. После даты реализации ипотечного покрытия владельцы Облигаций или Представитель владельцев Облигаций вправе предъявлять в суд заявление о признании Эмитента банкротом в соответствии с действующим законодательством.

7.4.3.1. В случае предоставления обеспечения по облигациям выпуска:

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

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

7.4.3.2. Для структурных облигаций:

Не применимо. Облигации не являются структурными облигациями.

7.4.3.3. Для облигаций без срока погашения:

Не применимо. Облигации не являются облигациями без срока погашения.

7.4.3.4. Для облигаций с ипотечным покрытием:

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается залогом ипотечного покрытия.

Владельцу Облигаций выпуска принадлежат все права, возникающие из залога ипотечного покрытия, в соответствии с условиями такого залога, указанными в пункте 7.3.2 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 9.7 Проспекта ценных бумаг. С переходом прав на Облигацию к новому владельцу (приобретателю) переходят все права, вытекающие из залога ипотечного покрытия. Передача прав, возникших из залога ипотечного покрытия, без передачи прав на Облигацию является недействительной.

7.4.4. Права владельца опционов эмитента

Не применимо. Ценные бумаги не являются опционами эмитента.

7.4.5. Права владельца российских депозитарных расписок

Не применимо. Ценные бумаги не являются российскими депозитарными расписками.

7.4.6. Дополнительные сведения о правах владельца конвертируемых ценных бумаг

Не применимо. Ценные бумаги не являются конвертируемыми ценными бумагами.

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

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

7.5. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

7.5.1. Форма погашения облигаций

Погашение (частичное погашение) Облигаций осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке в пользу владельцев Облигаций. Возможность и условия выбора владельцами Облигаций иных форм погашения (частичного погашения) Облигаций не предусмотрена.

7.5.2. Срок погашения облигаций

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» осуществляется частями, 26 (Двадцать шестого) числа каждого месяца (каждая из таких дат – **Дата выплаты**), начиная с Даты выплаты, приходящейся на тот месяц, который наступит первым после окончания первого Расчетного периода, как он определен в пункте 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.

Эмитент уведомляет НРД о размере подлежащей погашению в Дату выплаты части номинальной стоимости для каждой Облигации не позднее 2 (Второго) рабочего дня, предшествующего соответствующей Дате выплаты.

Эмитент уведомляет Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС» (далее – **Биржа**) о размере подлежащей погашению в Дату выплаты части номинальной стоимости для каждой Облигации, а также оставшейся непогашенной части номинальной стоимости каждой Облигации, в согласованном порядке.

Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Возможность досрочного погашения Облигаций выпуска по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента установлена в пункте 5.6 Решения о выпуске ценных бумаг.

Облигации выпуска подлежат полному погашению 26 августа 2043 года.

7.5.3. Порядок и условия погашения облигаций

Порядок определения стоимости, выплачиваемой по каждой Облигации выпуска при ее погашении (частичном погашении)

Сервисный агент, уполномоченный получать исполнение от должников по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и указанный в пункте 7.3.2.7 Решения о выпуске ценных бумаг (далее – **Сервисный агент**), после даты начала размещения Облигаций не позднее 5 (Пятого) рабочего дня каждого месяца, наступающего после окончания Расчетного периода (далее – **Дата отчета**), сообщает Эмитенту и расчетному агенту, сведения о котором указаны в

пункте 5.7 Решения о выпуске ценных бумаг (далее – **Расчетный агент**), общую сумму денежных средств, полученных от должников по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, в том числе в счет возврата основной суммы долга (включая, в случае досрочного погашения, выплату всей или части основной суммы долга) за предыдущий Расчетный период (как данный термин определен ниже).

При этом **Расчетный период** означает каждый период продолжительностью в один календарный месяц с учетом того, что первый Расчетный период начинается в дату начала размещения Облигаций и заканчивается в последний день месяца, который следует за месяцем, на который приходится дата окончания размещения Облигаций, и в случае полного досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента Расчетный период, непосредственно предшествующий дате полного погашения, заканчивается в Дату выплаты, в которую осуществляется полное досрочное погашение Облигаций.

Расчетный период с первого по последний день месяца (включая обе даты) является Расчетным периодом, относящимся к Дате выплаты, приходящейся на 26 (Двадцать шестое) число следующего месяца.

Не позднее 5 (Пятого) рабочего дня (включая пятый рабочий день) после Даты отчета (далее – **Дата расчета**), Расчетный агент сообщает Эмитенту размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации выпуска, который определяется Расчетным агентом в соответствии с пунктом (ii) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

Порядок погашения (частичного погашения) Облигаций выпуска:

Выплата при погашении Облигаций производится денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке.

Если дата погашения Облигаций приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Владельцы и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет погашения Облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на Облигации, депонентами которого они являются. Депозитарный договор должен содержать порядок передачи депозитарием депоненту выплат по ценным бумагам.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению денежных выплат в счет погашения Облигаций путем перечисления денежных средств НРД. Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.

Передача денежных выплат в счет погашения Облигаций осуществляется депозитарием лицу, являвшемуся его депонентом:

- (а) на конец операционного дня, предшествующего дате, которая определена в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг, и в которую Облигации подлежат погашению (частичному погашению);
- (б) на конец операционного дня, следующего за датой, на которую НРД в соответствии с действующим законодательством раскрыта информация о получении НРД подлежащих передаче денежных выплат в счет погашения (частичного погашения) Облигаций в случае, если в установленную Решением о выпуске ценных бумаг дату (установленный срок) обязанность Эмитента по осуществлению денежных выплат в счет погашения Облигаций не исполнена или исполнена ненадлежащим образом.

Депозитарий передает своим депонентам денежные выплаты по Облигациям пропорционально количеству Облигаций, которые учитывались на их счетах депо на конец операционного дня, определенного в соответствии с вышеуказанным абзацем.

Погашение Облигаций производится в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Передача денежных выплат в счет погашения Облигаций осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7 Закона о рынке ценных бумаг, с особенностями в зависимости от способа учета прав на Облигации.

Списание Облигаций со счетов депо при погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Облигаций по погашению номинальной стоимости Облигаций и выплате купонного дохода по ним.

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

Не применимо. Облигации не являются структурными облигациями.

7.5.4. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации

Доходом по Облигациям является сумма процентных (купонных) доходов, начисляемых за каждый процентный (купонный) период в виде процентов от непогашенной части номинальной стоимости Облигаций и выплачиваемых в Дату выплаты, приходящуюся на дату окончания соответствующего процентного (купонного) периода.

Процентный (купонный) период		Размер процентного (купонного) дохода (порядок его определения)
Дата начала	Дата окончания	

1-ый купон

<p>Датой начала 1-го купонного периода является дата начала размещения Облигаций.</p>	<p>Датой окончания 1-го купонного периода является 26 (Двадцать шестое) число месяца, наступающего после окончания первого Расчетного периода, как он определен в пункте 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.</p>	<p>Процентная ставка по первому купону или порядок определения размера процентной ставки в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента (далее – порядок определения размера процентной ставки), по первому купону определяется решением единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Эмитента не позднее рабочего дня, предшествующего дате начала размещения Облигаций.</p> <p>Сообщение о принятии Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период по Облигациям (об установлении порядка определения размера процентной ставки по первому купону) публикуется в форме сообщения в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс-ЦРКИ» (далее – Лента новостей) не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период (об установлении порядка определения размера процентной ставки по первому купону), но в любом случае не позднее даты начала размещения Облигаций.</p> <p>Эмитент информирует НРД и Биржу о величине купонной ставки (о порядке</p>
---	--	--

		определения размера процентной ставки по первому купону) в согласованном порядке.
--	--	---

2-ой и последующие купоны

Дата начала 2-го и каждого последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.	Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного периода наступает по истечении одного месяца с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 26 (Двадцать шестого) числа каждого календарного месяца. Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций выпуска.	В случае принятия Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период по Облигациям процентная ставка по купонам со 2 (Второго) по последний включительно устанавливается равной процентной ставке первого купона. В случае принятия Эмитентом решения об установлении порядка определения размера процентной ставки по первому купону порядок определения размера процентной ставки по купонам со 2 (Второго) по последний включительно устанавливается аналогичным порядку определения размера процентной ставки по первому купону.
---	--	---

Расчет суммы выплат на одну Облигацию по каждому из купонов производится по следующей формуле:

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

j – порядковый номер купонного периода;

K_j – размер процентного (купонного) дохода по купону в расчете на одну Облигацию в валюте Российской Федерации;

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

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

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

T_j – дата окончания купонного периода j -ого купона.

Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа).

При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором

значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9.

7.5.5. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям

Процентный (купонный) доход по Облигациям выпуска выплачивается в Даты выплаты, указанные в пункте 5.2 Решения о выпуске ценных бумаг, преимущественно перед исполнением Эмитентом обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» за соответствующий купонный период.

Процентный (купонный) период		Дата выплаты процентного (купонного) дохода
Дата начала	Дата окончания	

1-ый купон

Датой начала 1-го купонного периода является дата начала размещения Облигаций.	Датой окончания 1-го купонного периода является 26 (Двадцать шестое) число месяца, наступающего после окончания первого Расчетного периода, как он определен в пункте 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.	Процентный (купонный) доход по 1-му купону выплачивается в Дату выплаты, приходящуюся на дату окончания 1-го купонного периода. Если дата окончания 1-го купонного периода (Дата выплаты) приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.
--	---	---

Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям

Передача денежных выплат при выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7 Закона о рынке ценных бумаг, с особенностями в зависимости от способа учета прав на Облигации.

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

Владельцы и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Облигациям, получают причитающиеся им доходы по Облигациям в денежной форме через депозитарий, осуществляющий учет прав на Облигации, депонентами которого они являются. Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депоненту выплат по ценным бумагам.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению выплаты доходов по Облигациям в денежной форме путем перечисления денежных средств НРД. Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.

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

- (а) на конец операционного дня, предшествующего дате, которая определена в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг, и в которую обязанность Эмитента по выплате доходов по Облигациям в денежной форме подлежит исполнению;
- (б) на конец операционного дня, следующего за датой, на которую НРД в соответствии с действующим законодательством раскрыта информация о получении НРД подлежащих передаче денежных выплат по Облигациям в случае, если в любую из установленных Решением о выпуске ценных бумаг дат (установленный срок) обязанность Эмитента по выплате доходов по Облигациям в денежной форме, которые подлежат выплате одновременно с осуществлением денежных выплат в счет погашения Облигаций (в том числе обязанность Эмитента по осуществлению последней денежной выплаты по Облигациям), не исполнена или исполнена ненадлежащим образом.

Депозитарий передает своим депонентам денежные выплаты по Облигациям пропорционально количеству Облигаций, которые учитывались на их счетах депо на конец операционного дня, определенного в соответствии с вышеуказанным абзацем.

2-ой и последующие купоны

Дата начала 2-го и каждого	Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного	Выплата процентного (купонного) дохода за 2-ой и каждый последующий купонный
----------------------------	--	--

<p>последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.</p>	<p>периода наступает по истечении одного месяца с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 26 (Двадцать шестого) числа каждого календарного месяца.</p> <p>Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций выпуска.</p>	<p>период осуществляется в Дату выплаты, приходящуюся на дату окончания 2-го и каждого последующего купонного периода соответственно.</p> <p>Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.</p>
<p><i>Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям</i></p> <p>Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по всем купонам Облигаций выпуска аналогичен порядку выплаты процентного (купонного) дохода по 1-му купону Облигаций выпуска.</p> <p>Купонный доход по неразмещенным Облигациям или по Облигациям, переведенным на счет Эмитента в НРД, не начисляется и не выплачивается.</p> <p>Процентный (купонный) доход по последнему купону Облигаций выпуска выплачивается одновременно с погашением в полном объеме Облигаций выпуска.</p>		

7.5.6. Порядок и условия досрочного погашения облигаций

Предусматривается возможность досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев и по усмотрению Эмитента в соответствии со сроками и порядком, указанными ниже.

Досрочное погашение Облигаций допускается только после полной оплаты Облигаций.

Досрочное погашение Облигаций осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке в пользу владельцев Облигаций. Возможность и условия выбора владельцами Облигаций иных форм досрочного погашения Облигаций не предусмотрена.

Облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение.

Досрочное погашение по требованию владельцев Облигаций

Владельцы Облигаций вправе требовать от Эмитента досрочного погашения Облигаций в случае, если:

- (а) нарушены требования к размеру ипотечного покрытия, установленные статьей 13 Закона об ипотечных ценных бумагах;
- (б) нарушен установленный Законом об ипотечных ценных бумагах порядок замены имущества, составляющего ипотечное покрытие;
- (в) нарушены установленные Законом об ипотечных ценных бумагах условия, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств по Облигациям;
- (г) Эмитент осуществляет предпринимательскую деятельность или совершает сделки, выходящие за рамки его правоспособности и нарушающие требования, установленные Законом об ипотечных ценных бумагах;
- (д) судом принято решение о ликвидации Эмитента;
- (е) в соответствии с законодательством о банкротстве арбитражный суд принял к производству заявление о признании Эмитента банкротом;
- (ж) произошло существенное нарушение условий исполнения обязательств по Облигациям, а именно:
 - просрочка исполнения обязательства по выплате очередного процентного (купонного) дохода по Облигациям на срок более 10 (Десяти) рабочих дней;
 - просрочка исполнения обязательства по выплате части номинальной стоимости Облигаций на срок более 10 (Десяти) рабочих дней;
 - утрата обеспечения по Облигациям или существенное ухудшение условий обеспечения по Облигациям, а именно снижение размера ипотечного покрытия Облигаций ниже уровня достаточности ипотечного покрытия, определенного в пункте 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг.

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

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

Сообщение о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций должно быть направлено Эмитентом НРД и Бирже в срок не позднее 1

(Одного) рабочего дня с момента наступления события, дающего владельцу Облигаций право требовать досрочного погашения Облигаций.

При этом в случае принятия общим собранием владельцев Облигаций решения об отказе от права требовать досрочного погашения Облигаций досрочное погашение Облигаций по требованию владельцев Облигаций не осуществляется. Решение общего собрания владельцев облигаций является обязательным для всех владельцев Облигаций, в том числе для владельцев Облигаций, которые голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

Владельцы Облигаций соглашаются с тем, что в случае, если дата досрочного погашения Облигаций по требованию владельца Облигаций выпадает на дату, наступающую позднее даты окончания срока погашения Облигаций, то для целей досрочного погашения выпуска Облигаций по требованию владельцев Облигаций применяются все положения в части погашения Облигаций, предусмотренные в пунктах 5.2 и 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.

Срок предъявления требований о досрочном погашении Облигаций

Срок, в течение которого владельцами Облигаций могут быть заявлены требования о досрочном погашении Облигаций, составляет 30 (Тридцать) дней с даты раскрытия в Ленте новостей информации о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций и условиях их досрочного погашения, а в случае, когда нарушение, послужившее основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, не устранено Эмитентом в 30-дневный срок, – до даты, следующей за датой раскрытия информации об устранении такого нарушения. При этом право требовать досрочного погашения Облигаций, возникшее в случаях, предусмотренных подпунктами (а) и (в) пункта 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг выше, прекращается с даты раскрытия или представления Эмитентом информации об устранении выявленных нарушений. При этом в случае существенного нарушения условий исполнения обязательств по Облигациям, владельцы Облигаций вправе предъявлять требования о досрочном погашении Облигаций с момента наступления такого нарушения по исполнению обязательств по Облигациям до даты раскрытия Эмитентом и (или) Представителем владельцев Облигаций информации об устранении нарушения.

При этом если информация о возникновении у владельцев Облигаций права требовать их досрочного погашения не раскрывается Эмитентом в течение 3 (Трех) рабочих дней, владельцы Облигаций вправе предъявлять требования об их досрочном погашении, а Эмитент обязан погасить такие Облигации в порядке и в сроки, установленные в настоящем пункте ниже для досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций.

Стоимость досрочного погашения Облигаций

При наступлении одного или нескольких случаев, указанных выше, досрочное погашение Облигаций производится по цене, равной сумме номинальной стоимости Облигаций (остатка номинальной стоимости Облигаций, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах) и накопленного процентного (купонного) дохода по Облигациям (далее – НКД),

который должен быть выплачен владельцам Облигаций из расчета количества дней, прошедших с даты начала купонного периода, в течение которого наступил один или несколько случаев, указанных выше, и до даты выплаты такого дохода/даты досрочного погашения, в которую осуществляется досрочное погашение Облигаций в соответствии с настоящим пунктом. При этом в случае осуществления Эмитентом частичного погашения Облигаций в предыдущих купонных периодах НКД определяется исходя из непогашенной в предыдущих купонных периодах части номинальной стоимости Облигаций. Размер НКД рассчитывается по формуле, приведенной в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

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

Денежные средства, направляемые на досрочное погашение Облигаций по требованию владельцев Облигаций, используются в следующем порядке очередности:

- (а) все поступления, включающиеся в расчет показателя $\Sigma ДСП$ в соответствии с пунктом 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (б) все поступления, полученные в счет возврата основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, включающиеся в расчет показателя $\Sigma ДСО$ в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (в) средства резервов Эмитента, указанных в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (г) иные денежные средства Эмитента на счетах Эмитента.

Порядок реализации права требовать досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев

Лицо, осуществляющее права по Облигациям, если его права на Облигации учитываются номинальным держателем, иностранным номинальным держателем, иностранной организацией, имеющей право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, или лицом, осуществляющим централизованный учет прав на ценные бумаги, реализует право требовать погашения принадлежащих ему Облигаций путем предъявления требований (заявлений) о досрочном погашении Облигаций таким организациям.

Владелец Облигаций лично либо через своего представителя представляет указанным выше лицам требование (заявление) о досрочном погашении Облигаций (далее – **Требование о досрочном погашении Облигаций**).

Требование о досрочном погашении Облигаций должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать лицо, осуществляющее права по ценным бумагам, сведения, позволяющие идентифицировать ценные бумаги, права по которым осуществляются, количество принадлежащих такому лицу ценных бумаг, международный код идентификации организации, осуществляющей учет прав на ценные бумаги этого лица.

В Требовании о досрочном погашении Облигаций помимо указанных выше сведений также указываются иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации. В дополнение к Требованию о досрочном погашении Облигаций владелец Облигаций, либо лицо,

уполномоченное владельцем Облигаций, вправе передать Эмитенту необходимые документы для применения соответствующих ставок налогообложения при налогообложении доходов, полученных по Облигациям. В случае непредставления или несвоевременного предоставления таких документов Эмитент не несет ответственности перед владельцами Облигаций за неприменение соответствующих ставок налогообложения.

Требование о досрочном погашении Облигаций направляется в соответствии с действующим законодательством.

Номинальный держатель направляет лицу, у которого ему открыт лицевой счет (счет депо) номинального держателя, Требование о досрочном погашении Облигаций лица, осуществляющего права по ценным бумагам, права на ценные бумаги которого он учитывает, и Требования о досрочном погашении Облигаций, полученные им от своих депонентов – номинальных держателей и иностранных номинальных держателей.

Волеизъявление лиц, осуществляющих права по ценным бумагам, считается полученным Эмитентом в день получения Требования о досрочном погашении Облигаций НРД.

Со дня получения НРД или номинальным держателем Облигаций от владельца Облигаций Требования о досрочном погашении Облигаций и до дня внесения по счету НРД или номинального держателя записей, связанных с таким досрочным погашением, либо до дня получения информации об отзыве владельцем Облигаций своего Требования о досрочном погашении Облигаций владелец Облигаций не вправе распоряжаться Облигациями, предъявленными для досрочного погашения, в том числе передавать их в залог либо обременять другими способами, о чем НРД и номинальный держатель без поручения владельца Облигаций вносят запись об установлении этого ограничения по счету, на котором учитываются его права на Облигации.

Порядок досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев

Досрочное погашение Облигаций осуществляется в пользу владельцев Облигаций.

Владельцы Облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет досрочного погашения Облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на ценные бумаги, депонентами которого они являются.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению денежных выплат в счет досрочного погашения Облигаций путем перечисления денежных средств НРД. Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.

Владельцы Облигаций соглашаются с тем, что взаиморасчеты при досрочном погашении Облигаций по требованию их владельцев осуществляются по правилам НРД.

Для этих целей у владельца Облигаций, либо у лица, уполномоченного владельцем Облигаций получать суммы досрочного погашения по Облигациям, должен быть открыт банковский счет в российских рублях в НРД.

Порядок и сроки открытия банковского счета в НРД регулируются законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России, а также условиями договора, заключенного с НРД.

При этом владельцы Облигаций – физические лица соглашаются с тем, что взаиморасчеты при досрочном погашении Облигаций по требованию их владельцев осуществляются исключительно через банковский счет юридического лица, уполномоченного владельцем Облигаций – физическим лицом получать суммы досрочного погашения по Облигациям.

Эмитент не несет обязательств по досрочному погашению Облигаций по отношению к лицам, не представившим в указанный срок Требования о досрочном погашении Облигаций.

Требование о досрочном погашении Облигаций, содержащее положения о выплате наличных денег, не удовлетворяется.

Эмитент в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций и документов осуществляет их проверку и в случае, если форма или содержание представленных документов не соответствует требованиям, установленным Решением о выпуске ценных бумаг, а также при наличии иных оснований, не позволяющих исполнить Требование о досрочном погашении Облигаций, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций направляет лицу, предоставившему Требование о досрочном погашении Облигаций, в электронной форме (в форме электронных документов) уведомление о непринятии Требования о досрочном погашении Облигаций с указанием причин непринятия в порядке, установленном НРД.

НРД и номинальные держатели передают полученную от Эмитента информацию о принятом решении о непринятии Требования о досрочном погашении Облигаций своим депонентам в порядке, установленном соответственно НРД и такими номинальными держателями.

Обязанность Эмитента по представлению информации о принятом решении о непринятии Требования о досрочном погашении Облигаций считается исполненной с даты их получения НРД.

Получение уведомления о непринятии Требования о досрочном погашении Облигаций не лишает владельца Облигаций права повторно обратиться с Требованием о досрочном погашении Облигаций.

В случае недостатка у Эмитента денежных средств для полного исполнения обязательств по досрочному погашению Облигаций по требованию владельцев Облигаций, имеющиеся у Эмитента денежные средства направляются на удовлетворение Требования о досрочном погашении Облигаций, подлежащих исполнению Эмитентом в одну и ту же дату, пропорционально произведению количества Облигаций, указанному в каждом предъявленном Требовании о досрочном погашении Облигаций, и суммы (i) номинальной стоимости одной Облигации (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций) и (ii) НКД по одной Облигации, рассчитанного исходя из количества дней, прошедших с даты начала купонного периода, в течение которого наступил один или несколько случаев, послуживших основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, и до даты выплаты НКД в соответствии с настоящим

пунктом. При этом округление при определении количества Облигаций, подлежащих погашению, производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа. Изложенное не прекращает обязанность Эмитента по полному досрочному погашению Облигаций по требованию их владельцев в 7 (Седьмой) рабочий день с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций в сумме, равной неисполненной части Требования о досрочном погашении Облигаций.

В случае если Эмитент не исполнил обязательства по досрочному погашению или исполнил их не в полном объеме, владельцы Облигаций выпуска имеют право заявлять Эмитенту требования о получении денежных средств от реализации ипотечного покрытия в порядке, предусмотренном пунктом 7.3.2 Решения о выпуске ценных бумаг. Владелец Облигаций выпуска при этом имеет право требовать выплаты денежных средств в сумме (а) непогашенной номинальной стоимости Облигаций выпуска и (б) НКД, рассчитанного в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг, из расчета количества дней, прошедших с даты начала соответствующего купонного периода и до даты исполнения обязательства по досрочному погашению по требованию владельцев Облигаций. При этом в случае осуществления Эмитентом частичного погашения Облигаций в предыдущих купонных периодах НКД определяется исходя из непогашенной в предыдущих купонных периодах части номинальной стоимости Облигаций.

В случае принятия Эмитентом решения об удовлетворении Требования о досрочном погашении Облигаций Эмитент в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций уведомляет об удовлетворении Требования о досрочном погашении Облигаций владельца Облигаций или его представителя путем передачи соответствующего сообщения в электронной форме (в форме электронных документов) в порядке, установленном НРД, и указывает в таком уведомлении количество Облигаций, подлежащих погашению, и дату проведения расчетов.

При осуществлении Эмитентом досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев записи, связанные с их досрочным погашением, вносятся НРД без поручения (распоряжения) владельцев и номинальных держателей Облигаций на основании документов, подтверждающих исполнение обязательств по досрочному погашению Облигаций, и полученных Требованиях о досрочном погашении Облигаций. Списание погашаемых Облигаций со счета депо номинального держателя Облигаций в указанном порядке является основанием для осуществления номинальным держателем записи о прекращении прав на погашаемые Облигации по счетам депо депонента без поручения последнего.

Досрочное погашение осуществляется в отношении всех поступивших Требованиях о досрочном погашении Облигаций, удовлетворяющих требованиям, указанным выше в данном пункте.

Досрочное погашение Облигаций производится Эмитентом самостоятельно.

Обязательства по досрочному погашению Облигаций по требованию их владельцев должны быть исполнены Эмитентом в 7 (Седьмой) рабочий день с даты получения Требования о досрочном погашении Облигаций.

Порядок раскрытия (предоставления) информации о порядке и условиях досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций

В случае наступления одного из событий, указанных в пункте 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг, повлекшего за собой возникновение у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций (далее – **Событие**), Эмитент раскрывает информацию о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций.

- (1) Эмитент осуществляет раскрытие информации о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций в порядке и форме, предусмотренных для сообщения о существенном факте.

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

Сообщение о возникновении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций должно быть направлено Эмитентом НРД и Бирже в согласованном порядке.

- (2) Эмитент осуществляет раскрытие информации об устранении нарушений, послуживших основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, в порядке и форме, предусмотренных для сообщения о существенном факте.

Сообщение об устранении нарушений, послуживших основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, должно содержать указание на нарушение, послужившее основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций, дату, с которой у владельцев Облигаций возникло данное право, действия Эмитента, в результате совершения которых соответствующее нарушение устранено, и дату устранения такого нарушения, а в случае, если в результате устранения нарушения у владельцев Облигаций прекращается право требовать досрочного погашения Облигаций, – указание на это обстоятельство.

Моментом наступления указанного существенного факта является дата устранения Эмитентом нарушения, послужившего основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций (дата получения Эмитентом уведомления специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия, об устранении соответствующего нарушения, в том числе в результате внесения соответствующей записи в реестр ипотечного покрытия).

Указанное сообщение о существенном факте раскрывается Эмитентом путем опубликования в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента наступления соответствующего существенного факта.

- (3) Эмитент осуществляет раскрытие информации о прекращении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций в порядке и форме, предусмотренных для сообщений о существенных фактах.

Моментом наступления существенного факта о прекращении у владельцев Облигаций Эмитента права требовать от Эмитента досрочного погашения принадлежащих им Облигаций Эмитента является дата, в которую Эмитент узнал или должен был узнать о возникновении основания (наступлении события, совершении действия), повлекшего за собой прекращение у владельцев Облигаций Эмитента указанного права.

Указанное сообщение о существенном факте раскрывается Эмитентом путем опубликования в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента наступления соответствующего существенного факта.

Порядок раскрытия (предоставления) информации об итогах досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций

Эмитент раскрывает информацию об итогах досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций в форме сообщения о существенном факте.

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

Досрочное погашение по усмотрению Эмитента

Предусмотрено досрочное погашение Облигаций класса «А» по усмотрению Эмитента.

Приобретение Облигаций выпуска означает согласие приобретателя (владельца) Облигаций на осуществление Эмитентом по его усмотрению досрочного погашения Облигаций выпуска в порядке, предусмотренном пунктом 5.6.2 Решения о выпуске ценных бумаг.

Порядок досрочного погашения Облигаций по усмотрению эмитента

Досрочное погашение Облигаций выпуска по усмотрению Эмитента осуществляется в отношении всех Облигаций выпуска.

Досрочное погашение Облигаций выпуска по усмотрению Эмитента допускается только при условии, что на соответствующую дату досрочного погашения, в которую осуществляется досрочное погашение Облигаций, Эмитент располагает достаточными денежными средствами для осуществления выплат, предусмотренных пунктами (i) – (vii) Порядка распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, кроме осуществления Эмитентом досрочного погашения Облигаций в случае реализации ипотечного покрытия (после обращения взыскания на ипотечное покрытие).

Эмитент имеет право осуществлять досрочное погашение Облигаций только в Даты выплаты, указанные в пункте 5.2 Решения о выпуске ценных бумаг, а в случае реализации ипотечного покрытия

(после обращения взыскания на ипотечное покрытие) – в любую дату, начиная с даты, в которую было полностью реализовано ипотечное покрытие.

Порядок досрочного погашения Облигаций аналогичен порядку погашения Облигаций, установленному в пунктах 5.2 и 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг.

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

Эмитент имеет право осуществить досрочное погашение Облигаций в Дату выплаты, следующую за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций класса «А» станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату окончания размещения Облигаций класса «А», а также в любую последующую Дату выплаты, а также в любую дату, начиная с даты, в которую было полностью реализовано имущество, составляющее ипотечное покрытие, после обращения на него взыскания.

Срок, в течение которого Эмитентом может быть принято решение о досрочном погашении Облигаций по его усмотрению

Эмитент должен принять решение об осуществлении досрочного погашения Облигаций и осуществить раскрытие информации о порядке и условиях досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до соответствующей даты, в которую будет осуществлено досрочное погашение Облигаций по усмотрению Эмитента.

Эмитент не вправе принимать решение о досрочном погашении Облигаций класса «Б» до принятия решения о досрочном погашении Облигаций класса «А».

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

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

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

Стоимость досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента

Досрочное погашение Облигаций по усмотрению Эмитента производится по цене, равной сумме номинальной стоимости Облигаций (остатка номинальной стоимости Облигаций, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах) на Дату выплаты, в которую осуществляется досрочное погашение Облигаций в соответствии с настоящим пунктом, и НКД, который должен быть выплачен владельцам Облигаций из расчета количества дней, прошедших с даты начала соответствующего купонного периода и до Даты выплаты/даты досрочного погашения,

в которую осуществляется досрочное погашение Облигаций в соответствии с настоящим пунктом. При этом в случае осуществления Эмитентом частичного погашения Облигаций в предыдущих купонных периодах НКД определяется исходя из непогашенной в предыдущих купонных периодах части номинальной стоимости Облигаций.

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

Порядок раскрытия (предоставления) информации о порядке и условиях досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента

Раскрытие информации о порядке и условиях досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента должно быть осуществлено не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты осуществления такого досрочного погашения.

Эмитент уведомляет НРД и Биржу о досрочном погашении Облигаций не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты осуществления такого досрочного погашения.

Сообщение о досрочном погашении Облигаций Эмитента должно содержать стоимость (порядок определения стоимости) досрочного погашения, срок и порядок осуществления Эмитентом досрочного погашения Облигаций.

Информация о принятом решении о досрочном погашении Облигаций по усмотрению Эмитента раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия решения единоличным исполнительным органом Эмитента о досрочном погашении Облигаций по усмотрению Эмитента.

Порядок раскрытия (предоставления) информации об итогах досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента

После досрочного погашения Облигаций Эмитент раскрывает информацию об итогах досрочного погашения Облигаций (в том числе о количестве досрочно погашенных Облигаций) в форме сообщения о существенном факте.

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

Для облигаций без срока погашения

Облигации не являются облигациями без срока погашения.

Для облигаций, эмитент которых идентифицирует выпуск облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «адаптационные облигации», «социальные облигации», «облигации устойчивого развития», «инфраструктурные облигации»

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

7.5.7. Сведения о платежных агентах по облигациям

Сведения о платежном агенте

Платежный агент не назначен.

Эмитент может назначать платежных агентов и отменять такие назначения:

- (а) при осуществлении досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев в соответствии с пунктом 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (б) при осуществлении платежей в пользу владельцев Облигаций по выплате процентов за несвоевременную выплату доходов и (или) суммы основного долга по Облигациям в соответствии с действующим законодательством.

Презюмируется, что Эмитент не может одновременно назначить нескольких платежных агентов.

Сведения о Расчетном агенте

Расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям осуществляется Расчетным агентом.

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Акционерное общество «ТБанк»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АО «ТБанк»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН:</i>	1027739642281
<i>ИНН:</i>	7710140679

Расчетный агент действует на основании договора об оказании услуг расчетного агента (далее – **Договор о расчетном агенте**), подлежащего заключению с Эмитентом не позднее даты начала размещения Облигаций. Расчетный агент несет следующие основные обязанности:

- (а) расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б», в том числе сумм досрочного погашения;
- (б) расчет распределения денежных средств в соответствии с указанными в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг Порядком распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, Порядком распределения денежных средств, полученных в счет

уплаты основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и Порядком распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента;

(в) подготовка отчетов для инвесторов в соответствии с Договором о расчетном агенте.

Порядок опубликования и обеспечения доступа всем заинтересованным лицам к отчетам для инвесторов определяется в Условиях размещения ценных бумаг.

Эмитент вправе назначать иных расчетных агентов, а также отменять такие назначения.

В случае замены Расчетного агента Эмитент обязан внести соответствующие изменения в Решение о выпуске ценных бумаг согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Порядок раскрытия информации о назначении Эмитентом платежных и расчетных агентов и отмене таких назначений

Эмитент раскрывает информацию о назначении Эмитентом платежных и расчетных агентов и отмене таких назначений в порядке, форме и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации для раскрытия текста зарегистрированных изменений в решение о выпуске ценных бумаг.

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

Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией.

7.6. Сведения о приобретении облигаций

Возможность приобретения Облигаций Эмитентом по соглашению с их владельцами и (или) по требованию их владельцев с возможностью их последующего обращения не предусмотрена.

7.7. Дополнительные сведения о зеленых облигациях, социальных облигациях, облигациях устойчивого развития, инфраструктурных облигациях, адаптационных облигациях, облигациях, связанных с целями устойчивого развития, облигациях климатического перехода

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

7.8. Сведения о представителе владельцев облигаций

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

Сведения о Представителе владельцев Облигаций

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Рондо Капитал»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	ООО «Рондо Капитал»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН и дата его присвоения:</i>	1197746717563, 9 декабря 2019 года
<i>ИНН:</i>	7727435110

Общее собрание владельцев Облигаций вправе в любое время избрать иного представителя владельцев Облигаций взамен указанного в настоящем пункте выше.

Информация об определении Эмитентом нового представителя владельцев Облигаций раскрывается путем опубликования сообщения о существенном факте в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Эмитента, решения об определении нового представителя владельцев Облигаций.

Несмотря на назначение Представителя владельцев Облигаций, каждый из владельцев Облигаций вправе в индивидуальном порядке осуществлять действия, которые в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг отнесены к полномочиям представителя владельцев Облигаций, в том числе реализовывать любые перечисленные в пунктах 4.2 и 4.3 Решения о выпуске ценных бумаг и пунктах 7.4.3 и 7.4.3.4 Проспекта ценных бумаг права в индивидуальном порядке и осуществлять любые действия, вытекающие из таких прав, в индивидуальном порядке.

В случае определения Эмитентом или избрания общим собранием владельцев Облигаций представителя владельцев Облигаций после регистрации выпуска Облигаций Эмитент обязан внести соответствующие изменения в Решение о выпуске ценных бумаг не позднее 30 (Тридцати) дней с даты определения (избрания) представителя владельцев Облигаций.

Представитель владельцев Облигаций имеет права и несет обязанности в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг.

Обязанности представителя владельцев облигаций, предусмотренные Решением о выпуске ценных бумаг дополнительно к обязанностям, предусмотренным пунктами 9 - 11, абзацем вторым пункта 13, пунктом 14 статьи 29.1 и пунктами 1, 2, 4, 6 и 7 статьи 29.3 Закона о рынке ценных бумаг

Представитель владельцев Облигаций обязан:

- (а) давать согласие от имени владельцев Облигаций на внесение Эмитентом изменений в Решение о выпуске ценных бумаг в части сведений о сервисном агенте или резервном сервисном агенте после назначения любого из них Эмитентом.

Представитель владельцев Облигаций выдает указанное согласие, если рейтинг такого сервисного агента или резервного сервисного агента, соответственно, по национальной шкале

кредитных рейтингов для Российской Федерации, присвоенный рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), не ниже A(RU);

- (б) давать согласие от имени владельцев Облигаций на внесение Эмитентом изменений в Решение о выпуске ценных бумаг в части сведений о новом расчетном агенте после его назначения Эмитентом;
- (в) при необходимости давать согласие от имени владельцев Облигаций на внесение изменений в договор, на основании которого Эмитенту открыт Залоговый счет, в соответствии со статьей 358.13 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.8(1). Сведения о компетенции общего собрания владельцев облигаций

Вопросы, по которым общее собрание владельцев Облигаций вправе принимать решение дополнительно к вопросам, предусмотренным пунктом 1 статьи 29.7 Закона о рынке ценных бумаг

Общее собрание владельцев Облигаций вправе принимать решения по следующим вопросам:

- (а) в случае отказа Представителя владельцев Облигаций дать согласие от имени владельцев Облигаций на внесение изменений в договор, на основании которого Эмитенту открыт Залоговый счет, в соответствии со статьей 358.13 Гражданского кодекса Российской Федерации, – решение о согласии на внесение изменений в договор, на основании которого Эмитенту открыт Залоговый счет, в соответствии со статьей 358.13 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.9. Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках

Облигации не являются российскими депозитарными расписками.

7.10. Иные сведения

Дата начала ускоренной амортизации

Дата начала ускоренной амортизации – наиболее ранняя из следующих дат:

- (а) Дата выплаты, относящаяся к Расчетному периоду, в котором наступило Основание для ускоренной амортизации (как данный термин определен ниже);
- (б) дата расчета соответствующего показателя, указанного в пунктах (а)-(е) определения «Основание для ускоренной амортизации», в случае если полученное значение этого показателя приводит к наступлению Основания для ускоренной амортизации;

Основание для ускоренной амортизации – наступление любого из следующих событий:

- (а) по состоянию на конец любого Расчетного периода среднеарифметическое за 3 (Три) непосредственно предшествующих Дате расчета Расчетных периода значение совокупного остатка непогашенного основного долга по Дефолтным закладным превысило 3% (Три

- процента) от общего объема непогашенного основного долга по всем Закладным, входящим в состав ипотечного покрытия по состоянию на конец соответствующего Расчетного периода;
- (б) по состоянию на конец любого Расчетного периода значение совокупного остатка непогашенного основного долга по Дефолтным закладным превысило 5% (Пять процентов) от общего объема непогашенного основного долга по всем Закладным, входящим в состав ипотечного покрытия по состоянию на конец соответствующего Расчетного периода;
 - (в) в каждом из любых трех следующих подряд Расчетных периодов размер Резерва специального назначения меньше Необходимой суммы Резерва специального назначения;
 - (г) наступило любое из оснований для досрочного погашения Облигаций по требованию владельцев Облигаций, указанных в пункте 5.6.1 Решения о выпуске ценных бумаг;
 - (д) наступил любой из следующих случаев замены Сервисного агента, указанных в договоре оказания услуг по обслуживанию закладных:
 - (i) Сервисный агент задерживает предоставление ежемесячного отчета сервисного агента более чем на 10 (Десять) рабочих дней;
 - (ii) Сервисный агент не исполняет или исполняет ненадлежащим образом какое-либо обязательство по договору оказания услуг по обслуживанию закладных (за исключением случаев, оговоренных в подпункте (i) выше), и данное нарушение не устранено в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения уведомления Эмитента о таком нарушении;
 - (iii) какие-либо заверения, гарантии, документы, сделанные или предоставленные Сервисным агентом по договору оказания услуг по обслуживанию закладных, окажутся недостоверными или ненадлежащим образом оформленными, и данное нарушение не устранено в течение 10 (Десяти) рабочих дней после выявления такого нарушения;
 - (iv) наступил случай несостоятельности в отношении Сервисного агента (т.е. любое из следующих событий: принятие в соответствии с Законом о банкротстве арбитражным судом заявления о признании Сервисного агента несостоятельным (банкротом), введение любой процедуры банкротства, указанной в Законе о банкротстве, в отношении Сервисного агента, принятие учредителями (участниками) Сервисного агента, органом, уполномоченным на то учредительными документами Сервисного агента, решения о ликвидации Сервисного агента или вступление в силу решения суда о ликвидации Сервисного агента);
 - (v) если разрешение (лицензия) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) на осуществление банковских операций или иные разрешения, которые требуются Сервисному агенту для предоставления услуг по договору оказания услуг по обслуживанию закладных на законных основаниях, отозваны или аннулированы, или если Сервисный агент не продлил действие таких лицензий или разрешений;
 - (vi) неисполнение или ненадлежащее исполнение Сервисным агентом обязательств по договору оказания услуг по обслуживанию закладных вследствие наступления

обстоятельств непреодолимой силы, и такое обстоятельство непреодолимой силы продолжается в течение 10 (Десяти) рабочих дней после того, как Сервисный агент направил Эмитенту письменное уведомление о наступлении такого обстоятельства непреодолимой силы;

- (vii) произошло снижение рейтинга Сервисного агента по национальной шкале кредитных рейтингов для Российской Федерации, присвоенного рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), ниже A(RU) или отзыв такого рейтинга (прекращение присвоения рейтинга);
- (e) произошло снижение рейтинга Облигаций класса «А» по национальной шкале кредитных рейтингов сектора структурированного финансирования для Российской Федерации, присвоенного рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), ниже AA(ru.sf) или отзыв такого рейтинга (прекращение присвоения рейтинга).

Порядок распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений

Все поступления, входящие в Σ ДСП, как они определены в пункте 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг, подлежат распределению в следующей очередности:

- (i) уплата налогов и сборов (за исключением платежей, указанных в пункте (ii) ниже), подлежащих уплате Эмитентом, если срок уплаты таких налогов или сборов наступил или наступит до следующей Даты выплаты, пропорционально суммам таких налогов и сборов без установления приоритетов между такими налогами и сборами;
- (ii) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц пропорционально без установления приоритетов между такими платежами:
 - (a) сумм, подлежащих уплате Эмитентом в соответствии с применимым законодательством (иных, нежели указанных в пункте (i) выше), включая судебные издержки и проценты, выплачиваемые владельцам Облигаций класса «А» за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
 - (б) государственных пошлин, связанных с закладными, любых платежей в пользу депозитария, осуществляющего учет прав на закладные;
 - (в) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;
 - (г) выплат представителям владельцев Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
 - (д) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по Дефолтным закладным;

- (iii) выплата сумм, причитающихся управляющей организации Эмитента в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета;
- (iv) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам, без установления приоритетов между такими платежами:
 - (а) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента;
 - (б) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
 - (в) Платежному агенту (в случае его назначения);
 - (г) НКО АО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;
 - (д) Специализированному депозитарию в соответствии с договором на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия Облигаций;
 - (е) резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных;
 - (ж) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;
 - (з) платежи, связанные с допуском к торгам или листингом Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» какой-либо фондовой биржей;
 - (и) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций класса «А»;
 - (к) маркет-мейкеру в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера (в случае его назначения);
 - (л) платежи, связанные с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;
 - (м) выплаты за страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, входящего или входившего в ипотечное покрытие, от риска утраты или повреждения, в случае отсутствия такого страхования со стороны заемщика, либо возмещение расходов на указанные выплаты Сервисному агенту;
 - (н) выплаты третьим лицам при условии, что такие выплаты связаны с осуществлением Эмитентом уставной деятельности и не противоречат Закону об ипотечных ценных бумагах, в том числе необходимы для надлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б»;

- (v) выплата сумм, причитающихся Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по обслуживанию закладных;
- (vi) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»;
- (vii) до Даты начала ускоренной амортизации, внесение денежных средств в Резерв специального назначения, указанный в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, в размере, необходимом для достижения таким резервом величины, установленной в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (viii) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле:

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

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

$\sum ODDZ$ – сумма остатков основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам (в том числе удостоверенным закладными), входящим и/или входившим в состав ипотечного покрытия Облигаций, признанным Дефолтными закладными, определенных по состоянию на дату признания таких закладных Дефолтными закладными;

$\sum SOL$ – сумма, причитающаяся Эмитенту по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, но не полученная Эмитентом в силу зачета указанной суммы по основаниям, установленным статьей 412 Гражданского кодекса Российской Федерации;

$\sum PAA_{i-1}$ – сумма, полученная Эмитентом в течение предыдущих Расчетных периодов в счет основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по таким закладным), и использованная на:

- оплату расходов Эмитента, предусмотренных в пунктах (i) – (v) выше; и/или
- выплату в порядке очередности, установленном Решением о выпуске ценных бумаг, процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;

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

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

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

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

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

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

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

- (x) с Даты начала ускоренной амортизации, направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» в размере суммы, определенной Расчетным агентом в следующем порядке:

$$AExSAA = \sum ДСП - RPP_9, \text{ где:}$$

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

RPP_9 – сумма денежных средств, включенных в расчет $\sum ДСП$ и направленных в Расчетном периоде на:

- осуществление выплат, предусмотренных пунктами (i) – (ix) выше;
- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и (или) погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» в соответствии с требованиями их владельцев о досрочном погашении указанных облигаций;

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

В случае, если в соответствующую Дату расчета с учетом показателя $AExSAA$ расчетная величина K_A превышает непогашенную номинальную стоимость одной Облигации класса «А», то показатель $AExSAA$ уменьшается до такой величины, чтобы расчетная величина K_A стала равной непогашенной номинальной стоимости одной Облигации класса «А»;

- (xi) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредиту на резервы;
- (xii) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредитам на расходы;
- (xiii) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на резервы;
- (xiv) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредитам на расходы;

- (xv) с Даты начала ускоренной амортизации и после полного погашения Облигаций класса «А», направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» в размере суммы, определенной Расчетным агентом в следующем порядке:

$$BE\kappa SAA = \sum ДСП - RPP_{14}, \text{ где:}$$

$BE\kappa SAA$ – размер (сумма) денежных средств, направляемых на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б»;

RPP_{14} – сумма денежных средств, включенных в расчет $\sum ДСП$ и направленных в Расчетном периоде на:

- осуществление выплат, предусмотренных пунктами (i) – (xiv) выше;
- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и (или) погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» в соответствии с требованиями их владельцев о досрочном погашении указанных облигаций;

В случае, если $BE\kappa SAA < 0$, то для целей расчета данного показателя он признается равным 0.

В случае, если в соответствующую Дату расчета с учетом показателя $BE\kappa SAA$ расчетная величина K_B превышает непогашенную номинальную стоимость одной Облигации класса «Б», то показатель $BE\kappa SAA$ уменьшается до такой величины, чтобы расчетная величина K_B стала равной непогашенной номинальной стоимости одной Облигации класса «Б»;

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

В любую Дату расчета, в отношении которой Расчетному агенту Эмитентом (его представителем) не была предоставлена информация об общей сумме денежных средств, полученных от должников по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, в том числе в счет возврата основной суммы долга (включая в случае досрочного погашения выплату всей или части основной суммы долга) за соответствующий Расчетный период, денежные средства, находящиеся на начало операционного дня в Дату отчета на счетах Эмитента, за вычетом размера ранее сформированных резервов Эмитента, установленных в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, распределяются в соответствии с пунктами (i) – (vi) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений. Денежные средства, оставшиеся после осуществления платежей в соответствии с пунктами (i) – (vi) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, включаются в состав $\sum ДСО$ и распределяются в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

Порядок распределения денежных средств, полученных в счет уплаты основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия

$\sum ДСО$ – сумма денежных средств, полученных в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия и удостоверенным закладными

(ранее и далее – **Закладные**), не являющимися Дефолтными закладными (как данный термин определен в настоящем пункте ниже) (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными), за Расчетный период, относящийся к соответствующей Дате расчета, перечисленных на счет Эмитента до Даты расчета. При определении переменной $\Sigma ДСО$ также учитываются (i) денежные средства, полученные Эмитентом в качестве покупной цены закладных, не являющихся Дефолтными закладными, и относящиеся к основной сумме долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, и (ii) денежные средства, полученные от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, после обращения на него взыскания. В составе переменной $\Sigma ДСО$ не учитываются денежные средства, полученные Эмитентом в качестве покупной цены Дефолтных закладных.

$\Sigma ДСО$ уменьшается на сумму денежных средств, полученных Эмитентом в счет возврата основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия и удостоверенным Закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по закладным, не являющимся Дефолтными закладными), за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, направленную на досрочное погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» в соответствии с требованиями владельцев Облигаций класса «А».

При расчете переменной $\Sigma ДСО$ в первую Дату расчета учитываются также (i) денежные средства, полученные Эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по таким закладным), за период от даты перехода прав на Закладные до даты начала первого Расчетного периода, и (ii) денежные средства, полученные Эмитентом от размещения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», оставшиеся в распоряжении Эмитента после полной оплаты покупной цены за Закладные в соответствии с договором купли-продажи Закладных.

При этом **Дефолтная закладная** означает закладную, в отношении которой произошло одно или несколько из перечисленных ниже событий:

- (а) нарушение заемщиком по соответствующему ипотечному кредиту сроков внесения обязательных платежей в счет погашения основной суммы долга и/или выплаты процентов по Закладной непрерывно более чем на 90 (Девяносто) календарных дней;
- (б) полностью либо частично (при этом не подлежит восстановлению) утрачен предмет ипотеки;
- (в) вступило в законную силу решение суда о признании недействительным или о прекращении по иным основаниям обязательства, права по которому удостоверяются закладной, договора об ипотеке соответствующего объекта недвижимости, кредитного договора или самой закладной;
- (г) наиболее раннее из следующих событий:
 - заемщик, созаемщик или залогодатель признан несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве); или

- заявление о признании заемщика, созаемщика или залогодателя несостоятельным (банкротом) признано арбитражным судом обоснованным; или
 - сведения о заемщике, созаемщике или залогодателе, подавшем заявление о признании его несостоятельным (банкротом) во внесудебном порядке, включены в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве;
- (д) смерть заемщика, объявление заемщика умершим или признание заемщика безвестно отсутствующим;
- (е) прекращение обязательств заемщика в случаях и в соответствии с Федеральным законом от 7 октября 2022 года № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

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

Все поступления, входящие в $\Sigma ДСО$, как они определены выше, а также суммы *ARAA*, *BRAA*, *AExSAA* и *BExSAA*, определенные Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета в соответствии с пунктами (viii), (ix), (x) и (xv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, соответственно, подлежат распределению в следующей очередности:

- (i) в случае недостаточности для осуществления указанных расходов и выплат денежных средств, включающихся в расчет показателя $\Sigma ДСП$ в соответствии с пунктом 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг, полученных за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, и при условии соблюдения требований к размеру ипотечного покрытия, установленных Законом об ипотечных ценных бумагах, направление денежных средств на:
- (а) оплату расходов Эмитента, предусмотренных в пунктах (i) – (v) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг; и (или)
 - (б) выплату в порядке очередности, установленном Решением о выпуске ценных бумаг, процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;

- (ii) выплата на равных условиях и на пропорциональной основе непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А» в размере, определяемом Расчетным агентом по следующей формуле:

$$K_A = AF_2 / N_A, \text{ где:}$$

K_A – размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации класса «А» (в рублях), который не может превышать номинальной стоимости Облигации класса «А» (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена в предыдущих купонных периодах).

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

AF_2 – сумма денежных средств, которая доступна для распределения по настоящей очереди на соответствующую Дату расчета;

N_A – количество Облигаций класса «А», находящихся в обращении на соответствующую Дату расчета;

- (iii) после полного погашения Облигаций класса «А», выплата на равных условиях и на пропорциональной основе непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» в размере, определяемом Расчетным агентом по следующей формуле:

$$K_B = AF_3 / N_B, \text{ где:}$$

K_B – размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации класса «Б» (в рублях), который не может превышать номинальную стоимость Облигации класса «Б» (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена в предыдущих купонных периодах).

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

AF_3 – сумма денежных средств, которая доступна для распределения по настоящей очереди на соответствующую Дату расчета;

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

При этом остаток денежных средств, образовавшийся в результате распределения в соответствии с пунктами (i) – (iii) выше, включается в состав $\Sigma ДСО$ в следующую Дату расчета для целей распределения в соответствии с Порядком распределения денежных средств, полученных в счет уплаты основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия.

Порядок распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента

В случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента все денежные средства Эмитента, находящиеся на его счетах на начало рабочего дня, предшествующего Дате выплаты, в которую производится досрочное погашение Облигаций по усмотрению Эмитента, распределяются в следующей очередности:

- (i) уплата налогов и сборов, подлежащих уплате Эмитентом, без установления приоритетов между такими налогами и сборами;
- (ii) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»;
- (iii) выплата на равных условиях и на пропорциональной основе непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А»;
- (iv) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц пропорционально без установления приоритетов между такими платежами:
 - (а) сумм, подлежащих уплате Эмитентом в соответствии с применимым законодательством (иных, нежели указанных в пункте (i) выше), включая судебные издержки и проценты, выплачиваемые владельцам Облигаций класса «А» за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
 - (б) государственных пошлин, связанных с закладными, любых платежей в пользу депозитария, осуществляющего учет прав на закладные;
 - (в) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;
 - (г) выплат представителям владельцев Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
 - (д) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по Дефолтным закладным;
- (v) выплата сумм, причитающихся управляющей организации Эмитента в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета;
- (vi) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам, без установления приоритетов между такими платежами:
 - (а) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента;
 - (б) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
 - (в) Платежному агенту (в случае его назначения);

- (г) НКО АО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;
- (д) Специализированному депозитарию в соответствии с договором на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия Облигаций;
- (е) резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных;
- (ж) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;
- (з) платежи, связанные с допуском к торгам или листингом Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» какой-либо фондовой биржей;
- (и) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций класса «А»;
- (к) маркет-мейкеру в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера (в случае его назначения);
- (л) платежи, связанные с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;
- (м) выплаты за страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, входящего или входившего в ипотечное покрытие, от риска утраты или повреждения, в случае отсутствия такого страхования со стороны заемщика, либо возмещение расходов на указанные выплаты Сервисному агенту;
- (н) выплаты третьим лицам при условии, что такие выплаты связаны с осуществлением Эмитентом уставной деятельности и не противоречат Закону об ипотечных ценных бумагах, в том числе необходимы для надлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б»;
- (vii) выплата сумм, причитающихся Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по обслуживанию закладных;
- (viii) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредиту на резервы;
- (ix) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредитам на расходы;
- (x) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на резервы;
- (xi) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредитам на расходы;

- (xii) выплата непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»;
- (xiii) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б» и неустойки, подлежащей уплате по Облигациям класса «Б».

Порядок распределения денежных средств после обращения взыскания на ипотечное покрытие

После обращения взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, распределение денежных средств Эмитента должно осуществляться в соответствии с положениями Закона об ипотечных ценных бумагах, Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями) (ранее – **Закон о банкротстве**) и иного применимого законодательства Российской Федерации на соответствующую дату.

Резервы Эмитента

Не позднее даты начала размещения Облигаций класса «А» Эмитент и АО «ТБанк» заключают Кредит на резервы, в соответствии с которым АО «ТБанк» предоставляет Эмитенту денежные средства в рамках установленного лимита кредитной линии, размер которого до даты полного погашения Облигаций класса «А» составит не менее 12% от номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату начала их размещения.

Денежные средства, полученные Эмитентом в рамках Кредита на резервы, используются для формирования резерва специального назначения (далее – **Резерв специального назначения**) в размере и в порядке, указанном ниже, зачисляются на Залоговый счет и подлежат обязательному включению в состав ипотечного покрытия.

Погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга по Кредиту на резервы осуществляется в соответствии с Порядком распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг, при этом происходит восстановление лимита кредитной линии в размере такого погашения.

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

- (а) в дату начала размещения Облигаций класса «А» – 3% от суммы совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату начала их размещения;
- (б) в каждую Дату выплаты, начиная со 2 (Второй) Даты выплаты (включая эту дату), в которую выполняются условия, указанные в подпунктах (а) и (б) определения термина «Условия амортизации Резерва специального назначения» (как данный термин определен в настоящем пункте ниже) и:
 - (i) не наступили основания, указанные в подпунктах (ii) – (iv) ниже – 3% от суммы текущего (непогашенного в предшествующие и соответствующую Даты выплаты) остатка совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А», но не менее

Необходимой суммы Резерва специального назначения (как данный термин определен в настоящем пункте ниже);

- (ii) не наступили основания, указанные в подпунктах (iii) – (iv) ниже, и при этом значение совокупного остатка непогашенного основного долга по Дефолтным закладным превысило 5% (Пять процентов) от общего объема непогашенного основного долга по всем Закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций по состоянию на конец последнего завершеного Расчетного периода – 6% от суммы текущего (непогашенного в предшествующие и соответствующую Даты выплаты) остатка совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А», но не менее Необходимой суммы Резерва специального назначения;
 - (iii) не наступило основание, указанное в подпункте (iv) ниже, и при этом произошло снижение рейтинга Сервисного агента по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, присвоенного рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), до уровня AA-(RU), – 6% от суммы текущего (непогашенного в предшествующие и соответствующую Даты выплаты) остатка совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А», но не менее Необходимой суммы Резерва специального назначения;
 - (iv) произошло снижение рейтинга Сервисного агента по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, присвоенного рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), до уровня A+(RU) – 12% от суммы текущего (непогашенного в предшествующие и соответствующую Даты выплаты) остатка совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А», но не менее Необходимой суммы Резерва специального назначения.
- (в) в каждую Дату выплаты, начиная со 2 (Второй) Даты выплаты (включая эту дату), в которую не выполняется какое-либо из Условий амортизации Резерва специального назначения, Максимальный размер Резерва специального назначения на Дату выплаты, предшествующую соответствующей Дате выплаты.

Необходимая сумма Резерва специального назначения означает величину, рассчитываемую как 1% от суммы совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату начала их размещения.

Условия амортизации Резерва специального назначения означают любое из следующих условий:

- (а) Эмитент имеет достаточное количество денежных средств для осуществления выплат в соответствии с пунктами (i) – (vi) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, установленного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (б) не наступило Основание для ускоренной амортизации; и
- (в) не произошло снижения рейтинга Сервисного агента по национальной шкале кредитных рейтингов для Российской Федерации, присвоенного рейтинговым агентством Аналитическое

Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), ниже AA(RU) или отзыва такого рейтинга (прекращения присвоения рейтинга).

Средства Резерва специального назначения могут быть использованы на следующие цели, с учетом ограничений, установленных для использования средств, находящихся на Залоговом счете:

- (а) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
- (б) выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «А» и/или накопленного процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» в случае полного погашения Облигаций класса «А», в том числе досрочного погашения Облигаций класса «А» по требованию владельцев Облигаций класса «А» или по усмотрению Эмитента;
- (в) до даты окончания купонного периода, в который осуществляется погашение в полном объеме находящихся в обращении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», оплата расходов Эмитента, предусмотренных в пунктах (i) – (v) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (г) после полного погашения Облигаций класса «А», выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «Б» и/или процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» в случае полного погашения Облигаций класса «Б», в том числе досрочного погашения Облигаций класса «Б» по требованию владельцев Облигаций класса «Б» или по усмотрению Эмитента; и
- (д) оплата юридических консультаций либо услуг, необходимых в связи с исполнением обязательств по Облигациям класса «А» или Облигациям класса «Б», а также с обеспечением деятельности Эмитента.

Иные сведения

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

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

Сделки при размещении Облигаций заключаются в ПАО Московская Биржа путем удовлетворения заявок на покупку Облигаций, поданных с использованием системы торгов ПАО Московская Биржа в соответствии с правилами проведения торгов, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

Сведения об организаторе торговли на рынке ценных бумаг

Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»

<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	ПАО Московская Биржа
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>Почтовый адрес:</i>	Российская Федерация, 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13
<i>Номер лицензии биржи:</i>	077-001
<i>Дата выдачи лицензии:</i>	29 августа 2013 года
<i>Срок действия лицензии:</i>	без ограничения срока действия
<i>Орган, выдавший лицензию:</i>	ФСФР России

В случае реорганизации ПАО Московская Биржа размещение Облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося его правопреемником, в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли.

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

Облигации допускаются к свободному обращению, как на биржевом, так и на внебиржевом рынке. Обращение Облигаций осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске ценных бумаг и действующего законодательства Российской Федерации. Обращение Облигаций на торгах организатора торговли на рынке ценных бумаг осуществляется до даты погашения Облигаций с изъятиями, установленными организатором торговли на рынке ценных бумаг. На внебиржевом рынке Облигации обращаются с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Нерезиденты могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

j – порядковый номер купонного периода;

Nom – номинальная стоимость (непогашенная часть номинальной стоимости) одной Облигации в валюте Российской Федерации;

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

T_(j-1) – дата начала купонного периода *j*-ого купона (для первого купонного периода – дата начала размещения Облигаций);

T – дата расчета накопленного купонного дохода внутри *j*-ого купонного периода.

Величина НКД в расчете на одну Облигацию выпуска определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9.

3. В случае неисполнения (полностью или в части) Эмитентом обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям владельцы Облигаций имеют право обратиться к Эмитенту с требованием выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям, невыплаченного Эмитентом в срок, предусмотренный Решением о выпуске ценных бумаг, а также процентов за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям в размере 0,00001% годовых за каждый день просрочки, начисляемых на сумму просроченной задолженности Эмитента по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям. Сумма процентов за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9.

В случае неисполнения (полностью или в части) Эмитентом обязательств по выплате номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций владельцы Облигаций имеют право обратиться к Эмитенту с требованием выплаты соответствующей номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций, а также процентов за несвоевременную выплату номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций в размере 0,00001% годовых за каждый день просрочки, начисляемых на сумму просроченной задолженности Эмитента по выплате номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций. Сумма процентов за несвоевременную выплату номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа). При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра находится в интервале от 5 до 9. Владельцы Облигаций также имеют право обратиться в суд (арбитражный суд) с иском к Эмитенту с требованием выплатить номинальную стоимость (часть номинальной стоимости) Облигаций, невыплаченную Эмитентом в срок, предусмотренный Решением о выпуске ценных бумаг, а также уплатить проценты за несвоевременную выплату номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигаций.

Проценты за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Облигациям, предусмотренные пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг, являются исключительной неустойкой. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по

Облигациям допускается взыскание только процентов, предусмотренных пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг, но не убытков.

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

4. В соответствии с подпунктом б) пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 марта 2022 года № 81 «*О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации*» (далее – **Указ 81**) сделки (операции), предусмотренные подпунктом а) пункта 1 Указа 81 и пунктом 3 Указа Президента Российской Федерации от 28 февраля 2022 года № 79 «*О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций*», могут осуществляться (исполняться) на основании разрешений, выдаваемых Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации и при необходимости содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций). Согласно подпункту г) пункта 1 Указа 81 сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на ценные бумаги и недвижимое имущество, осуществляемые (исполняемые) с лицами иностранных государств, совершающих недружественные действия, могут осуществляться на организованных торгах на основании разрешений, выдаваемых Банком России по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации и содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций).

5. Расходы Представителя владельцев Облигаций, связанные с обращением в арбитражный суд, включая, но не ограничиваясь, расходы на уплату государственной пошлины, вознаграждение Представителя владельцев Облигаций за оказание услуг, связанных с обращением в суд, и иные судебные расходы осуществляются за счет Эмитента.

6. Все расходы, связанные с внесением приходных записей о зачислении размещаемых Облигаций класса «А» на счета депо их первых владельцев (приобретателей), несут первые владельцы (приобретатели) Облигаций класса «А».

8. УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ

Информация об условиях размещения Облигаций в настоящем разделе Проспекта ценных бумаг указывается в соответствии с положениями Закона о рынке ценных бумаг в редакции Федерального закона от 27 декабря 2018 года № 514-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования осуществления эмиссии ценных бумаг» (далее – **Закон 514-ФЗ**).

В связи со вступлением в силу 1 января 2020 года Закона 514-ФЗ Закон о рынке ценных бумаг не требует указания в проспекте ценных бумаг условий их размещения в случае размещения облигаций, не конвертируемых в акции.

8.1. Количество размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Количество размещаемых Облигаций выпуска составляет 10 000 000 (Десять миллионов) штук.

8.2. Срок размещения ценных бумаг

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

8.3. Порядок приобретения ценных бумаг при их размещении

8.3.1. Способ размещения ценных бумаг

Облигации выпуска размещаются по открытой подписке.

8.3.2. Порядок размещения ценных бумаг

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

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

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

Преимущественное право приобретения Облигаций отсутствует.

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

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

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

Эмитент не является акционерным обществом.

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

Сведения о лице, организующем проведение торгов

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

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

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

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

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

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

Размещение Облигаций не планируется осуществлять за пределами Российской Федерации.

У Эмитента отсутствуют ранее размещенные (находящиеся в обращении) ценные бумаги того же вида, категории (типа).

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

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

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

Эмитент не является акционерным обществом.

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

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

8.3.2.12. В случае если акции подлежат размещению во исполнение договора конвертируемого займа

Не применимо. Ценные бумаги не являются акциями.

8.3.2.13. В случае если осуществление (исполнение) сделки (операции), направленной на отчуждение ценных бумаг эмитента первым владельцам в ходе их размещения, может потребовать получения разрешения, предусмотренного подпунктом «б» и (или) подпунктом «г» пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 марта 2022 года № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации»

Осуществление (исполнение) сделки (операции), направленной на отчуждение Облигаций первым владельцам в ходе их размещения, может потребовать получения разрешения, предусмотренного подпунктом «б» и (или) подпунктом «г» пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 марта

2022 года № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации».

8.3.3. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг

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

Преимущественное право приобретения Облигаций не предусмотрено.

8.3.4. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг

Преимущественное право приобретения Облигаций не предусмотрено.

8.3.5. Условия, порядок и срок оплаты ценных бумаг

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

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

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

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

Для раскрытия информации Эмитент использует страницу в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=39608>.

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг (26 марта 2026 года) у Эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации в форме отчета эмитента и сообщений о существенных фактах в соответствии со статьей 30 Закона о рынке ценных бумаг.

В случае регистрации Проспекта ценных бумаг Эмитент обязан осуществлять раскрытие информации на рынке ценных бумаг в соответствии с пунктом 4 статьи 30 Закона о рынке ценных бумаг после начала размещения Облигаций.

8.5. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг

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

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

8.6. Иные сведения

Отсутствуют.

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

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

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

Сведения об Эмитенте

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7»
Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИА ТБ-7»
Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва
ОГРН: 1257700444760

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

9.2. Общие условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям

Облигация с обеспечением предоставляет ее владельцу все права, возникающие из такого обеспечения.

С переходом прав на Облигацию с обеспечением к новому владельцу (приобретателю) переходят все права, вытекающие из такого обеспечения.

Передача прав, возникших из предоставленного обеспечения, без передачи прав на Облигацию является недействительной.

Способ предоставляемого обеспечения: залог.

9.3. Условия поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям

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

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

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

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

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

9.6. Условия залога, которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям

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

9.7. Условия обеспечения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием

Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент: В соответствии с пунктом 6.2 устава, Эмитент создан для эмиссии не более 7 (Семи) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Изменение общего количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан Эмитент, не допускается.

Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием с указанием по каждому такому выпуску регистрационного номера и даты регистрации: 0 (Ноль).

9.7.1. Сведения о предоставляемом обеспечении

9.7.1.1. Вид предоставляемого обеспечения: залог.

9.7.1.2. Залогодателем является Эмитент. На дату утверждения Проспекта ценных бумаг (26 марта 2026 года) имущество, составляющее ипотечное покрытие, не перешло в собственность Эмитента. Имущество, составляющее ипотечное покрытие, переходит в собственность Эмитента не позднее даты начала размещения Облигаций.

9.7.1.3. Предмет залога: ипотечное покрытие.

9.7.1.4. Размер ипотечного покрытия, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»: 33 096 416 628 (Тридцать три миллиарда девяносто шесть миллионов четыреста шестнадцать тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей 19 (Девятнадцать) копеек. Размер ипотечного покрытия рассчитан на дату утверждения Проспекта ценных бумаг – 26 марта 2026 года. Обеспеченные ипотекой требования, входящие в состав ипотечного покрытия, включают в себя требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным Закладными.

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

9.7.1.5. Залогом ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств Эмитента по выплате владельцам Облигаций их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже

была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах) и процентного (купонного) дохода по Облигациям.

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

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

Банковские реквизиты залогового счета (ранее и далее – **Залоговый счет**), на котором должны находиться денежные средства, включенные в состав ипотечного покрытия:

<i>Владелец счета:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7»
<i>Номер счета:</i>	40701810500000011884
<i>ИНН владельца счета:</i>	9703225999

Кредитная организация

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Акционерное общество «ТБанк»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АО «ТБанк»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>БИК:</i>	044525974
<i>Корреспондентский счет:</i>	30101810145250000974 в ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО

Залог прав по соответствующему договору банковского (залогового) счета возникает с момента уведомления АО «ТБанк» о залоге путем направления уведомления АО «ТБанк» и предоставления АО «ТБанк» копии Решения о выпуске ценных бумаг, зарегистрированного Биржей. Эмитент направляет указанное уведомление не позднее даты начала размещения Облигаций.

Сведения о запретах и ограничениях по распоряжению денежными средствами на Залоговом счете

Денежные средства, зачисленные на Залоговый счет, могут быть использованы (списаны с Залогового счета) только для:

- (а) исполнения обязательств по Облигациям;
- (б) осуществления расходов, предусмотренных пунктом 7.3.2.8 Решения о выпуске ценных бумаг и указанных в пункте 9.7.7 настоящего Проспекта ценных бумаг;

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

9.7.1.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям класса «А» владельцы Облигаций класса «А» имеют право на удовлетворение обеспеченных залогом ипотечного покрытия требований по принадлежащим им Облигациям класса «А» из стоимости имущества, составляющего ипотечное покрытие (а в случае изъятия посредством выкупа заложенного имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации – также из страхового возмещения, сумм возмещения, причитающихся залогодателю – Эмитенту, или имущества, предоставляемого залогодателю – Эмитенту взамен), преимущественно перед владельцами Облигаций класса «Б» и другими кредиторами залогодателя – Эмитента за изъятиями, установленными федеральным законом.

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

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

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

- Эмитент вправе прекратить обращение взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, и его реализацию, исполнив обеспеченные залогом ипотечного покрытия обязательства или те из них, исполнение которых просрочено. Это право может быть осуществлено Эмитентом в любое время до момента реализации ипотечного покрытия с публичных торгов либо перехода имущества, составляющего ипотечное покрытие, в собственность владельцев Облигаций в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- владельцы Облигаций выпуска имеют право заявлять Эмитенту требования о получении денежных средств от реализации ипотечного покрытия. Владельцы Облигаций выпуска при этом имеют право требовать выплаты денежных средств в сумме (а) непогашенной номинальной стоимости Облигаций выпуска и (б) НКД, рассчитанного в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг, из расчета количества дней, прошедших с даты начала соответствующего купонного периода и до даты выплаты такого дохода в соответствии с настоящим пунктом. При этом в случае осуществления Эмитентом частичного погашения Облигаций в предыдущих купонных периодах НКД определяется исходя из непогашенной в предыдущих купонных периодах части номинальной стоимости Облигаций;
- денежные средства, полученные от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, распределяются в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с учетом изменений и дополнений) (далее – **Закон об ипотеке**) с учетом особенностей, установленных в Решении о выпуске ценных бумаг. Требования владельцев Облигаций класса «А» и владельцев Облигаций класса

«Б» удовлетворяются за счет средств, полученных от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, преимущественно перед требованиями других кредиторов Эмитента. При этом требования владельцев Облигаций класса «А» об обращении взыскания на ипотечное покрытие подлежат удовлетворению преимущественно перед удовлетворением аналогичных требований владельцев Облигаций класса «Б». Требования владельцев Облигаций класса «Б» об обращении взыскания на ипотечное покрытие подлежат удовлетворению после погашения всех Облигаций класса «А», находящихся в обращении (полного исполнения обязательств по Облигациям класса «А»);

- если сумма, полученная от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, окажется меньше совокупного размера требований владельцев Облигаций класса «А», то требования владельцев Облигаций класса «А» удовлетворяются в следующем порядке, преимущественно перед удовлетворением требований по Облигациям класса «Б»:
 - осуществление пропорциональных выплат накопленного процентного (купонного) дохода владельцам Облигаций класса «А»;
 - осуществление пропорциональных выплат владельцам Облигаций класса «А» в счет погашения непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «А»;

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

- осуществление пропорциональных выплат процентного (купонного) дохода владельцам Облигаций класса «Б»;
 - осуществление пропорциональных выплат владельцам Облигаций класса «Б» в счет погашения непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «Б».
- денежные средства, полученные от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, перечисляются в безналичном порядке в валюте Российской Федерации;
 - денежные средства, полученные от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов Эмитента, возвращаются Эмитенту и распределяются в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
 - в случае, когда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, имущество, составляющее ипотечное покрытие, должно перейти в собственность владельцев облигаций, имущество, составляющее ипотечное покрытие, переходит в общую долевую собственность владельцев Облигаций класса «А», а в части, превышающей размер требований владельцев Облигаций класса «А», также в общую долевую собственность владельцев Облигаций класса «Б». Переход имущества, составляющего ипотечное покрытие, в общую долевую собственность владельцев Облигаций осуществляется в порядке, предусмотренном

Законом об ипотечных ценных бумагах, Законом об ипотеке и общим гражданским законодательством Российской Федерации;

- при получении НРД уведомления от Эмитента о выплате владельцам Облигаций номинальной стоимости Облигаций (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций) и НКД за счет денежных средств, вырученных от реализации ипотечного покрытия, или уведомления от Эмитента о факте исполнения всех обязательств перед владельцами Облигаций (перехода имущества, составляющего ипотечное покрытие, в общую долевую собственность владельцев Облигаций), НРД производит списание Облигаций со счетов депонентов в соответствии с условиями осуществления депозитарной деятельности НРД.

9.7.1.12. Иные условия залога ипотечного покрытия:

Обязательному включению в состав ипотечного покрытия подлежат денежные средства, входящие в Резерв специального назначения (как данный термин определен в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг и пункте 7.10 Проспекта ценных бумаг).

Договор залога, которым обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям, считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца (приобретателя) прав на такие Облигации.

Эмитент вправе без согласия владельцев Облигаций изменять условия обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие Облигаций, в случае принятия решения о Реструктуризации в силу закона (как данный термин определен ниже).

Приобретатель Облигаций соглашается с тем, что осуществление Реструктуризации в силу закона не является существенным ухудшением условий обеспечения по Облигациям.

При этом **Реструктуризация в силу закона** означает изменение условий кредитного договора и Зкладной:

- (а) в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «*О потребительском кредите (займе)*» (с изменениями и дополнениями);
- (б) в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 3 апреля 2020 года № 106-ФЗ «*О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа*» (с изменениями и дополнениями);
- (в) в соответствии с Федеральным законом от 7 октября 2022 года № 377-ФЗ «*Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации*» (с изменениями и дополнениями);

- (г) в соответствии с иными положениями законодательства Российской Федерации, предусматривающими право заемщика потребовать изменения условий кредитного договора и Зкладной.

9.7.2. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия

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

Размер ипотечного покрытия, в рублях / иностранной валюте	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, в рублях / иностранной валюте	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием
1	2	3
33 096 416 628,19 рублей	11 111 112 000 рублей	297,87%

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

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

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

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

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

№ 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	12 301	100
2	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено, в том числе удостоверенные закладными	0 0	0 0
3	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в том числе удостоверенные закладными	12 301 12 301	100 100
4	Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, в том числе удостоверенные закладными	0 0	0 0
5	Требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, в том числе удостоверенные закладными	0 0	0 0
6	Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	12 301	100
7	Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	12 301	100
8	Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными	0	0

9.7.2.2.3. Показатели, характеризующие размер и состав ипотечного покрытия:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Суммарный размер остатков сумм основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, в рублях/иностранной валюте	11 953 424 300,30 рублей
2	Отношение суммарной величины остатка основного долга по составляющим ипотечное покрытие требованиям, обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого	31,08

	строительства, к суммарной рыночной стоимости имущества (недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и (или) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога), определенной независимым оценщиком, %	
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	26,6 не применимо
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	449
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	3 175

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

№ п/п	Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
1	2	3
1	Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего, в том числе:	100
2	требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	100

3	требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	0
---	---	---

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

№ 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	0
2	Внесение в оплату акций (уставного капитала)	0
3	Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	100
4	Приобретение в результате универсального правопреемства	0

9.7.2.2.6. Утратил силу с 1 апреля 2023 года.

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

№ п/п	Срок просрочки платежа	Количество обеспеченных требований, ед.	Доля в совокупном размере обеспеченных требований, составляющих ипотечное покрытие, %
1	2	3	4

1	До 30 дней	0	0
2	31 - 60 дней	0	0
3	61 - 90 дней	0	0
4	91 - 180 дней	0	0
5	Свыше 180 дней	0	0
6	В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки (залога)	0	0

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

Не предусмотрены.

9.7.3. Основания для исключения имущества, составляющего ипотечное покрытие, и порядок (правила) замены имущества, составляющего ипотечное покрытие

(а) Основания для исключения имущества, составляющего ипотечное покрытие

Исключение имущества из состава ипотечного покрытия допускается по следующим основаниям:

- в отношении обеспеченных ипотекой требований – в связи с их заменой в порядке, указанном в пункте (б) ниже, или прекращением соответствующих обязательств;
- в отношении иного имущества, за исключением денежных средств, – в связи с его заменой в порядке, указанном в пункте (б) ниже;
- в отношении денежных средств – в связи с исполнением обязательств по Облигациям, приобретением обеспеченных ипотекой требований или иного имущества, которое в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах может быть включено в состав ипотечного покрытия, а также в иных случаях, предусмотренных Законом об ипотечных ценных бумагах;

(б) Порядок (правила) замены имущества, составляющего ипотечное покрытие

Замена требований, составляющих ипотечное покрытие, допускается только после представления в Банк России уведомления об итогах выпуска Облигаций класса «А» и может осуществляться в случае возникновения в отношении таких требований хотя бы одного из следующих оснований:

- утрачен предмет залога, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое имущество (ипотеки);
- вступило в законную силу решение суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- должник по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, признан несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);
- отсутствует страхование предмета ипотеки от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству в размере не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате основной суммы долга;
- нарушены сроки внесения платежей по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, более чем на три месяца или более чем три раза в течение двенадцати месяцев, даже если каждая такая просрочка незначительна;
- на предмет ипотеки наложен арест или вступило в законную силу решение суда об обращении взыскания на предмет ипотеки;
- обязательство, требование по которому составляет ипотечное покрытие, признано Дефолтной закладной;
- в случае получения письменного заявления, оформленного в порядке и на условиях, предусмотренных внутренними нормативными документами Сервисного агента, о проведении или принятия решения о проведении реструктуризации, в том числе Реструктуризации в силу закона, в отношении обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- Эмитентом выявлено, что Закладная, составляющая ипотечное покрытие, не соответствовала хотя бы одному из Критериев (как данный термин определен ниже) по состоянию на дату перехода прав на Закладную к Эмитенту или иную дату, прямо указанную в соответствующем Критерии ниже;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Также после представления в Банк России уведомления об итогах выпуска Облигаций класса «А» может осуществляться замена требований, составляющих ипотечное покрытие, в отношении любой Закладной, в отношении которой не наступило какое-либо из оснований, указанных выше, при условии, что в результате такой замены не произойдет нарушения требований к ипотечному покрытию. При этом совокупная сумма основного долга по всем Закладным, которые могут быть заменены по настоящему основанию до даты погашения Облигаций, в любой момент времени не должна превышать 3% (Три процента) от совокупной непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» на дату

начала их размещения. В отношении каждой Закладной, которая может быть заменена по настоящему основанию, сумма основного долга определяется на дату замены такой Закладной.

Критерии означает каждый из следующих критериев:

Критерии в отношении Закладных

1. Закладная оформлена надлежащим образом в соответствии со стандартной документацией Акционерного общества «ТБанк» (далее – **Предшествующий кредитор**) и требованиями действующего законодательства, а также удовлетворяет требованиям законодательства на предмет возможности включения в состав ипотечного покрытия Облигаций и прошла соответствующую проверку у Специализированного депозитария.
2. Закладная создает законные, действительные и связывающие обязательства кредитора и заемщика, которые могут быть исполнены в принудительном порядке в соответствии с условиями Закладной.
3. Закладная удостоверяет денежное обязательство заемщика по ипотечному кредиту, выданному и подлежащему погашению в рублях.
4. Закладная удостоверяет право владельца Закладной на получение исполнения по кредитному договору в полном объеме, без каких-либо вычетов, скидок или иных оснований для уменьшения объема платежей по Закладной.
5. Закладная удостоверяет право залога на недвижимость, указанную в Закладной, и такое право залога не является последующей ипотекой.
6. В отношении Закладной между Предшествующим кредитором и соответствующим заемщиком не существует и не устанавливалось права удержания, зачета встречных требований или иных прав, позволяющих заемщику уменьшить сумму платежей по Закладной.
7. Закладная не находится в залоге и не содержит запретов в части передачи Предшествующим кредитором прав по Закладной.
8. Предшествующим кредитором была проведена проверка документов и информации в отношении Закладной при их предоставлении Предшествующему кредитору в соответствии с внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими по состоянию на дату предоставления документов/информации в отношении Закладной, в результате которой не было выявлено фактов совершения мошенничества или искажения информации в отношении Закладной третьими лицами. Предшествующему кредитору на дату перехода прав на Закладную не известно о фактах совершения мошенничества или искажения информации в отношении Закладной третьими лицами.
9. Предшествующий кредитор является законным владельцем Закладной.

Критерии в отношении недвижимости

1. Недвижимость, указанная в Закладной, находится на территории Российской Федерации и на дату перехода прав на Закладную свободно от любых обременений, за исключением ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательств заемщика по кредитному договору, права по которому удостоверены Закладной.
2. Недвижимость, указанная в Закладной, является квартирой.
3. Недвижимость, указанная в Закладной, используется по целевому назначению заемщиком и/или членами его семьи или третьими лицами.
4. Недвижимость, указанная в Закладной, не является недвижимым имуществом, строительство которого не завершено.
5. В отношении недвижимости, указанной в Закладной, не ранее чем за 6 (Шесть) календарных месяцев до даты заключения кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, была произведена независимая оценка в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими по состоянию на дату такой оценки.
6. Право собственности залогодателя на недвижимость, указанную в Закладной, и ипотека недвижимости, указанной в Закладной, надлежащим образом зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.
7. Недвижимость, указанная в Закладной, на дату перехода прав на Закладную надлежащим образом застрахована от риска утраты (гибели) или повреждения сроком не менее, чем на 3 (Три) месяца на сумму не менее остатка основного долга.
8. В качестве первого выгодоприобретателя по договорам страхования, относящимся к Закладной, указан Предшествующий кредитор.
9. Предшествующим кредитором в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки, была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия случаев утраты или повреждения недвижимости, указанной в Закладной, которые не были устранены. На дату перехода прав на Закладную по имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям, не имели места утрата или повреждение (полное или частичное) недвижимости, указанной в Закладной, которые не были устранены.
10. Предшествующим кредитором в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки, была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия исков о признании договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, договора страхования, относящегося к Закладной, и/или Закладной недействительными. На дату перехода прав на Закладную по имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям отсутствуют иски о признании договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной,

кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, договора страхования, относящегося к Закладной, и/или Закладной недействительными.

11. Предшествующим кредитором в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки, была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия исков с требованием об аресте или об обращении взыскания на недвижимость, указанную в Закладной, или на права залогодателя/заемщика в отношении недвижимости, указанной в Закладной. На дату перехода прав на Закладную по имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям отсутствуют иски с требованием об аресте или обращении взыскания на недвижимость, указанную в Закладной, или на права залогодателя/заемщика в отношении недвижимости, указанной в Закладной.

Критерии в отношении кредитных договоров и договоров ипотеки

1. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, и договор об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, регулируются законодательством Российской Федерации и соответствуют стандартной документации Предшествующего кредитора, утвержденной и применяемой в соответствии с внутренними документами Предшествующего кредитора по состоянию на дату подписания такого кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, и договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, и предъявляемым им требованиям.
2. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, оформлен надлежащим образом и представляет собой законные, действительные, юридически обязывающие и подлежащие принудительному исполнению обязательства сторон кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.
3. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит положений, разрешающих отсрочку уплаты основного долга и/или процентных платежей и/или продление срока ипотечного кредита, удостоверенного Закладной.
4. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит положений, разрешающих капитализацию основного долга и/или процентов (обратной амортизации).
5. Предшествующий кредитор надлежаще исполнил все свои обязательства по кредитному договору, права по которому удостоверены Закладной.
6. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, и договор об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, не предусматривают возможность замены или отчуждения залогодателем/заемщиком недвижимости, указанной в Закладной, без согласия залогодержателя.
7. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит положений, обязывающих кредитора выдавать заемщику новые кредиты.

Критерии в отношении кредитов

1. Размер ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, на дату его выдачи заемщику не превышал 16 000 000 (Шестнадцать миллионов) рублей.
2. Остаток суммы основного долга по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, на дату перехода прав на Закладную составляет не менее 100 000 (Ста тысяч) рублей.
3. Процентная ставка по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, составляет не менее 13 (Тринадцать) процентов годовых.
4. Остаток суммы основного долга по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не превышает 71 (Семидесяти одного) процента от стоимости (денежной оценки) недвижимости, указанной в Закладной, определенной независимым оценщиком (текущий коэффициент «кредит/залог»).
5. Права на каждую Закладную могут быть переданы без согласия заемщика или третьих лиц. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не содержит ограничений на уступку прав (требований) по такому кредитному договору, удостоверенному Закладной.
6. Погашение ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, осуществляется путем осуществления равных ежемесячных аннуитетных платежей по фиксированной процентной ставке.
7. Оставшийся срок исполнения обязательств по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, установленный в кредитном договоре, права по которому удостоверены Закладной, составляет не более 185 (Ста восемьдесят пять) месяцев.
8. Ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, на дату перехода прав на Закладную не является кредитом, удостоверенным Дефолтной закладной.
9. Единовременная просрочка по внесению аннуитетных платежей по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, ни разу не превышала 90 (Девяносто) календарных дней.
10. Платежи заемщиков по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не облагаются налогом на добавленную стоимость.
11. По состоянию на дату перехода прав на Закладную заемщик совершил не менее 1 (Одного) аннуитетного платежа по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, в соответствии с графиком, установленным кредитным договором, права по которому удостоверены Закладной.
12. По состоянию на дату перехода прав на Закладную заемщик исполнил все свои обязательства, предусмотренные кредитным договором, права по которому удостоверены Закладной (срок исполнения которых наступил), договором об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной, Закладной и договором страхования, относящимся к Закладной. Заемщик исполнил, в частности, все свои обязательства по осуществлению страховых взносов.

13. Датой погашения самого позднего ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, является 26 августа 2041 года.

Критерии в отношении заемщиков

1. Заемщик полностью соответствовал критериям андеррайтинга, изложенным во внутренней кредитной политике Предшествующего кредитора, а также соответствующим операционным и андеррайтинговым процедурам Предшествующего кредитора, действовавшим на момент подписания заемщиком кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.
2. По имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, является полностью дееспособным физическим лицом.
3. Заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, является гражданином Российской Федерации и, насколько известно Предшествующему кредитору, зарегистрирован по месту жительства на территории Российской Федерации.
4. На дату заключения кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, возраст заемщика составлял не менее 18 (Восемнадцати) лет, а на момент полного погашения ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, исходя из графика погашения на дату перехода прав на Закладную, возраст заемщика или одного из заемщиков (если на стороне заемщика имеется множественность лиц) не превышает 76 (Семидесяти шести) лет.
5. Доход заемщика подтвержден в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату соответствующего кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.
6. Величина аннуитетного платежа, осуществляемого заемщиком в соответствии с условиями кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, не превышает 80 (Восьмидесяти) процентов подтвержденного ежемесячного дохода заемщика, определенного в соответствии с условиями выдачи кредита, действовавшими у Предшествующего кредитора на дату выдачи ипотечного кредита, удостоверенного Закладной.
7. Заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не умер и не был признан умершим или безвестно отсутствующим.
8. По имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям у заемщиков на момент выдачи ипотечных кредитов, удостоверенных Закладными, отсутствовала отрицательная кредитная история, под которой понимается наличие просрочек исполнения платежных обязательств по кредитным договорам на срок более 30 (Тридцати) дней.
9. Предшествующему кредитору неизвестны факты признания заемщика неплатежеспособным или банкротом на дату перехода прав на Закладную и/или в

отношении заемщика не была опубликована официальная информация о начале производства по делу о банкротстве (подано в суд и/или признано судом обоснованным заявление о признании заемщика банкротом, поданное любым лицом, имеющим право подачи такого заявления в соответствии с законодательством Российской Федерации).

10. Предшествующим кредитором в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора, действовавшими на дату проведения такой проверки, была проведена проверка, в результате которой не было выявлено наличия событий и фактов, которые могут негативно повлиять на выполнение обязательства заемщиком или на права кредитора на получение средств посредством обращения взыскания на недвижимость, указанную в Закладной. Предшествующему кредитору на дату перехода прав на Закладную не известно о наступлении событий и фактов, которые могут негативно повлиять на выполнение обязательства заемщиком или на права кредитора на получение средств посредством обращения взыскания на недвижимость, указанную в Закладной.

Кроме того, в любую из следующих дат, а также после наступления любой из следующих дат:

- (1) дата полного погашения всех находящихся в обращении Облигаций класса «А»;
- (2) Дата выплаты, следующая за Датой выплаты, в которую непогашенная номинальная стоимость Облигаций класса «А» станет меньше 10 (Десяти) процентов от номинальной стоимости Облигаций класса «А» на дату окончания размещения Облигаций класса «А»,

допускается замена любого обеспеченного ипотекой требования, составляющего ипотечное покрытие, независимо от наступления оснований для замены, указанных выше в настоящем пункте, при условии, что в результате такой замены не произойдет нарушения требований к ипотечному покрытию.

Замена имущества, составляющего ипотечное покрытие, производится в следующем порядке:

- Эмитент направляет в Специализированный депозитарий запрос согласия на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, и информацию об основаниях замены имущества;
- Эмитент направляет в Специализированный депозитарий заверенную Эмитентом копию договора купли-продажи в отношении имущества, составляющего ипотечное покрытие (при условии, что он не был предоставлен ранее);
- Эмитент направляет в Специализированный депозитарий распоряжение о внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении имущества, подлежащего замене, из состава ипотечного покрытия;
- В течение 3 (Трех) рабочих дней (если иной срок не установлен действующим регламентом Специализированного депозитария) с даты получения Специализированным депозитарием распоряжения о внесении в реестр ипотечного

покрытия записи об исключении имущества, подлежащего замене, из состава ипотечного покрытия Специализированный депозитарий вносит в реестр ипотечного покрытия запись об исключении отчуждаемого имущества из состава ипотечного покрытия и не позднее следующего рабочего дня направляет Эмитенту уведомление о внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении отчуждаемого имущества из состава ипотечного покрытия; либо не позднее следующего рабочего дня с даты получения Специализированным депозитарием распоряжения о внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении имущества, подлежащего замене, из состава ипотечного покрытия Специализированный депозитарий направляет Эмитенту уведомление об отказе во внесении в реестр ипотечного покрытия записи об исключении отчуждаемого имущества из состава ипотечного покрытия;

- Исполнение договора купли-продажи или иного возмездного отчуждения имущества, составляющего ипотечное покрытие, третьим лицам производится в порядке и на условиях, указанных в таком договоре;
- Не позднее чем на следующий рабочий день после даты фактического получения Эмитентом денежных средств и/или иного имущества в рамках исполнения договора купли-продажи или иного возмездного отчуждения имущества, составляющего ипотечное покрытие, третьим лицам Эмитент предоставляет в Специализированный депозитарий распоряжение о внесении в реестр ипотечного покрытия записи о включении имущества, полученного в результате такого отчуждения, в состав ипотечного покрытия. Приложением к такому распоряжению служит банковская выписка, подтверждающая поступление денежных средств в счет исполнения договора купли-продажи или иного возмездного отчуждения имущества.

Замена иного имущества, составляющего ипотечное покрытие, допускается при условии соблюдения требований к ипотечному покрытию.

- (в) Приобретение Облигаций выпуска означает согласие приобретателя Облигаций с порядком (правилами) замены имущества, составляющего ипотечное покрытие Облигаций, указанными в пункте 7.3.2.3 Решения о выпуске ценных бумаг и в настоящем пункте Проспекта ценных бумаг выше.
- (г) Замена обеспеченных ипотекой требований и (или) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, может осуществляться посредством продажи или иного возмездного отчуждения такого имущества третьим лицам с обязательным включением в состав ипотечного покрытия Облигаций имущества, полученного в результате такого отчуждения.

Замена недвижимого имущества и обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, осуществляется посредством продажи такого имущества третьим лицам с обязательным включением в состав ипотечного покрытия Облигаций денежных средств, полученных в результате такого отчуждения. При этом обеспеченные

ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие Облигаций, подлежат продаже по цене не ниже суммы непогашенного остатка основной суммы долга по такому требованию и начисленных, но не выплаченных процентов.

9.7.4. Сведения о специализированном депозитарии, осуществляющем ведение реестра ипотечного покрытия

Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом осуществляет Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН» (ранее и далее – **Специализированный депозитарий**).

Сведения о Специализированном депозитарии

<i>Полное фирменное наименование:</i>	Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	АО «ДК РЕГИОН»
<i>Место нахождения:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН:</i>	1037708002144

Специализированный депозитарий не является аффилированным лицом по отношению к Эмитенту.

Специализированный депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие, другой депозитарий (другие депозитарии). В этом случае Специализированный депозитарий отвечает за действия определенного им депозитария (определенных им депозитариев) как за свои собственные.

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

Риск ответственности Эмитента и НРД перед владельцами Облигаций не страхуется.

Страхуется риск ответственности Специализированного депозитария перед владельцами Облигаций на условиях, описанных ниже.

<i>Полное фирменное наименование Специализированного депозитария:</i>	Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»
<i>Сокращенное фирменное наименование Специализированного депозитария:</i>	АО «ДК РЕГИОН»
<i>Место нахождения Специализированного депозитария:</i>	Российская Федерация, г. Москва
<i>ОГРН Специализированного депозитария:</i>	1037708002144
<i>Полное фирменное наименование страховой организации:</i>	Акционерное общество «Группа страховых компаний «Югория»
<i>Сокращенное фирменное наименование страховой организации:</i>	АО «ГСК «Югория»

<i>Место нахождения страховой организации:</i>	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийск
<i>ОГРН страховой организации:</i>	1048600005728
<i>Реквизиты и номер договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием:</i>	Договор комплексного страхования профессионального участника рынка ценных бумаг № 115/116/139/093-000016-176/25
<i>Дата заключения договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием:</i>	9 июля 2025 года
<i>Дата вступления указанного договора в силу или порядок ее определения:</i>	15 июля 2025 года
<i>Срок действия указанного договора:</i>	с 15 июля 2025 года по 14 июля 2026 года
<i>Предполагаемое событие (события), на случай наступления которого осуществляется страхование риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием (страховой случай):</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Непреднамеренные (случайные) и/или ошибочные действия или бездействия работников страхователя (включая неисполнение или ненадлежащее исполнение работниками страхователя своих должностных (служебных) обязанностей (небрежность, упущения). 2. Умышленные противоправные (в том числе мошеннические) действия (бездействия) работников страхователя (застрахованного лица), в том числе несанкционированный доступ к компьютерным сетям страхователя (застрахованного лица) с целью уничтожения, изменения и/или искажения электронных данных, как в одиночку, так и в сговоре с третьими (внешними по отношению к страхователю (застрахованному лицу)) лицами, в том числе с целью получения для себя незаконной финансовой (материальной) выгоды, включая совершение ими действий с использованием поддельных ценных бумаг и/или документов. 3. Технические ошибки и/или сбои (отказы, нарушения работы) компьютерной и вычислительной техники, программного обеспечения, коммуникационных средств связи и иного оборудования, используемого страхователем (застрахованным лицом) при осуществлении застрахованной деятельности. 4. Умышленные действия (бездействия) работников страхователя (застрахованного лица), повлекшие частичную или полную утраты (гибели, повреждения) архива страхователя (застрахованного лица), в том числе документов на бумажном носителе, являющихся

основанием для внесения записей в реестр и проведения операций по счетам депо.

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

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

7. Непреднамеренные действия (ошибки, упущения, небрежности) страхователя (застрахованного лица) при ведении реестра владельцев инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, влекущих необоснованное списание (зачисление) определенного количества ценных бумаг на лицевой счет зарегистрированного в реестре лица.

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

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

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

11. Умышленные противоправные действия третьих лиц.

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

13. Противоправные действия, совершенные сотрудником страхователя.

14. Гибель, утрата (уничтожение, порча, хищение) или повреждение ценных бумаг в документарной форме, в том числе закладных, документов, подтверждающих права требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, а также иных документов (ипотечные, лизинговые досье и пр.), переданных на хранение страхователю в рамках застрахованной деятельности, в том числе в результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействия работников страхователя и третьих лиц.

15. Компьютерные манипуляции.

16. Убытки в результате добросовестно осуществляемых и обычных в рамках ведения дел операций (работы) с документарными ценными бумагами, находящимися в физическом владении страхователя и:

- которые содержали поддельную подпись; или

- в которые были внесены умышленные противоправные изменения; или

- которые оказались фальшивыми (фальшивой ценной бумагой считается копия ценной бумаги, воспроизведенная с подлинника с целью обмана и настолько с ним схожая, что, не сумев отличить имитацию от подлинника, страхователь понес ущерб); или

- которые были потеряны или похищены у третьих лиц и незаконно представлены страхователю, в результате хищения или попытки хищения имущества, указанного в договоре страхования, находящегося в помещениях страхователя, в том числе и тогда, когда виновные лица не установлены в процессе расследования происшествия компетентными органами, грабежа, разбойного нападения, совершения актов вандализма, умышленной порчи (вредительства), или попытки совершить перечисленное, за исключением случаев, явившихся следствием огня (воздействия высоких температур, в т.ч. пожара), вне зависимости от причин и событий, приведших к его возникновению, а также следствием устранения/попыток устранения такого огня и его последствий.

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

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

19. Необходимые и целесообразные дополнительные расходы страхователя (застрахованного лица), обусловленные страховым случаем по предварительному выяснению обстоятельств страхового случая, размера причиненных убытков и степени виновности страхователя (застрахованного лица), а также расходов по ведению в судах дел по предполагаемым страховым случаям, при условии письменного согласования со страховщиком.

Размер страховой выплаты, которую страховая организация обязана произвести при наступлении страхового случая: 650 000 000 (Шестьсот пятьдесят миллионов) рублей в отношении всех страховых случаев, произошедших в течение периода действия договора;

195 000 000 (Сто девяносто пять миллионов) рублей в отношении каждого страхового случая.

Иные условия договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, которые указываются по усмотрению эмитента: отсутствуют

9.7.6. Сведения о лице, уполномоченном получать исполнение от должников, требования к которым, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, составляют ипотечное покрытие облигаций

Получение исполнения от должников, требования к которым, обеспеченные ипотекой, составляют ипотечное покрытие, осуществляется Эмитентом через сервисного агента, которым является Акционерное общество «ТБанк» (именуемый **Сервисный агент**).

Сведения о Сервисном агенте

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «ТБанк»
Сокращенное фирменное наименование: АО «ТБанк»
Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва
ОГРН: 1027739642281

ИНН:

7710140679

Основные обязанности (функции) Сервисного агента

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

- (а) сбор платежей заемщиков в счет погашения задолженности по закладным, принадлежащим Эмитенту;
- (б) взаимодействие от имени Эмитента с заемщиками по вопросам, связанным с исполнением обязательств по закладным и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов, удостоверенных закладными;
- (в) предоставление Эмитенту, Аналитическому Кредитному Рейтинговому Агентству (Акционерное общество), Расчетному агенту и Специализированному депозитарию регулярных отчетов;
- (г) взыскание просроченной задолженности по закладным, принадлежащим Эмитенту.

Порядок раскрытия информации о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений

В случае замены Сервисного агента Эмитент обязан внести соответствующие изменения в Решение о выпуске ценных бумаг согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Эмитент раскрывает информацию о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений в порядке, форме и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации для раскрытия текста зарегистрированных изменений в решение о выпуске ценных бумаг.

9.7.7. Расходы эмитента, осуществляемые за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие

За счет денежных средств, составляющих ипотечное покрытие, Эмитент осуществляет платежи в связи с исполнением обязательств по Облигациям в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг.

Эмитент вправе осуществлять следующие расходы за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие:

- ежемесячная оплата налогов, сборов, иных обязательных платежей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также государственных пошлин, связанных с закладными или государственной регистрацией Эмитента в качестве законного владельца закладных, и платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по закладным, в размере не более 3 000 000 (Трех миллионов) рублей в год;
- выплата сумм, необходимых в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации (в том числе выплат, подлежащих уплате в связи с обоснованным требованием

- органов государственной власти, вступившим в законную силу решением суда) в размере не более 10 000 000 (Десяти миллионов) рублей в год;
- ежегодное вознаграждение управляющей организации Эмитента в размере не более 8 000 000 (Восьми миллионов) рублей в год;
 - единовременное вознаграждение управляющей организации Эмитента за услуги по ликвидации Эмитента в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
 - дополнительное вознаграждение управляющей организации Эмитента из расчета не более 40 000 (Сорока тысяч) рублей в час;
 - дополнительное вознаграждение с переменной частью управляющей организации Эмитента из расчета не более 1 500 000 (Одного миллиона пятисот тысяч) рублей в год;
 - ежегодное вознаграждение аудитора Эмитента в размере не более 5 000 000 (Пяти миллионов) рублей;
 - ежемесячное вознаграждение Специализированного депозитария в размере не более 0,05 (Ноля целых пяти сотых) процента годовых от суммы остатка ссудной задолженности по требованиям, обеспеченным ипотекой, денежных средств, стоимости ценных бумаг и недвижимого имущества, входящих в состав ипотечного покрытия, но не менее 100 000 (Ста тысяч) рублей в месяц;
 - возмещение расходов Специализированного депозитария в размере не более 100 000 (Ста тысяч) рублей в месяц;
 - выплаты депозитарию, осуществляющему учет прав на закладные, в размере не более 250 000 (Двухсот пятидесяти тысяч) рублей в год;
 - ежемесячное вознаграждение Сервисного агента из расчета не более 0,2 (Ноля целых двух десятых) процента годовых от остатка непогашенной основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия и находящимся на обслуживании Сервисного агента, на первый рабочий день Расчетного периода, за который производится расчет;
 - ежемесячное возмещение расходов Сервисного агента в размере не более 300 000 (Трехсот тысяч) рублей;
 - единовременное вознаграждение Расчетного агента в размере не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей;
 - ежемесячное вознаграждение Расчетного агента в размере не более 1 300 000 (Одного миллиона трехсот тысяч) рублей в год;
 - единовременное вознаграждение брокера, оказывающего Эмитенту услуги по размещению и по организации размещения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» (далее – **Андеррайтер**), в размере не более 100 000 000 (Ста миллионов) рублей;

- единовременное вознаграждение Бирже за услуги по осуществлению регистрационных действий в отношении выпусков Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
- единовременное вознаграждение Бирже за услуги по допуску Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» к торгам в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
- единовременное вознаграждение Бирже за включение Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в список в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
- ежегодное вознаграждение Бирже за поддержание Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в списке ценных бумаг, допущенных к торгам, в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;
- ежегодное вознаграждение рейтингового агентства за поддержание кредитного рейтинга Облигаций класса «А» в размере не более 3 000 000 (Трех миллионов) рублей;
- ежемесячное вознаграждение резервного сервисного агента до даты его назначения в качестве основного сервисного агента, из расчета не более 0,05 (Ноля целых пяти сотых) процента годовых от остатка непогашенной основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным Закладными, входящим в состав ипотечного покрытия и находящимся на обслуживании у резервного сервисного агента, на первый день Расчетного периода, за который производится расчет;
- ежемесячное вознаграждение резервного сервисного агента начиная с его даты назначения в качестве основного сервисного агента, из расчета не более 1,2 (Одной целой двух десятых) процента годовых от остатка непогашенной основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным Закладными, входящим в состав ипотечного покрытия и находящимся на обслуживании у резервного сервисного агента, на первый день Расчетного периода, за который производится расчет;
- ежемесячное возмещение дополнительных расходов резервного сервисного агента из расчета не более 0,05 (Ноля целых пяти сотых) процента от остатка непогашенной основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным Закладными, входящим в состав ипотечного покрытия и находящимся на обслуживании у резервного сервисного агента, на первый день Расчетного периода, за который производится расчет;
- выплата в пользу АО «ТБанк» в целях исполнения обязательств перед АО «ТБанк» по оплате покупной цены за Закладные в размере не более 12 000 000 000 (Двенадцати миллиардов) рублей;
- выплата основной суммы долга, неустоек, комиссий, штрафов, пеней по договору об открытии кредитной линии (субординированной линии) между Эмитентом в качестве заемщика и АО «ТБанк» в качестве кредитора, заключенному для целей осуществления Эмитентом деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента, в том числе для формирования резервов Эмитента (далее – **Кредит на резервы**), в размере не более 1 200 000 000 (Одного миллиарда двухсот миллионов) рублей;

- выплата процентов по Кредиту на резервы за весь период пользования кредитом в размере не более 30 (Тридцати) процентов годовых от суммы долга по кредиту;
- выплата основной суммы долга, неустоек, комиссий, штрафов, пеней по договорам об открытии кредитной линии (субординированной линии) между Эмитентом в качестве заемщика и АО «ТБанк» в качестве кредитора, заключенным для целей осуществления Эмитентом деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента (далее – **Кредиты на расходы**; ранее совместно с Кредитом на резервы – **Договоры кредитной линии**), в размере не более 300 000 000 (Трехсот миллионов) рублей;
- выплата процентов по Кредитам на расходы за весь период пользования кредитом в размере не более 30 (Тридцати) процентов годовых от суммы долга по кредиту;
- вознаграждение НКО АО НРД за оказание услуг по учету Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» путем открытия и ведения эмиссионного счета, а также услуг по централизованному учету прав на Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в размере не более 3 500 000 (Трех миллионов пятисот тысяч) рублей в год;
- вознаграждение НКО АО НРД за оказание иных, в том числе информационных, услуг в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;
- ежегодные расходы на раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по рынку ценных бумаг в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей;
- вознаграждение кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента, в размере не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей в год;
- ежеквартальное вознаграждение представителю владельцев Облигаций класса «А» в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;
- возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «А» в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;
- вознаграждение и возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «А» в случае досрочного погашения Облигаций класса «А» по требованию их владельцев в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;
- ежеквартальное вознаграждение представителю владельцев Облигаций класса «Б» в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;
- возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «Б» в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;
- вознаграждение и возмещение расходов представителю владельцев Облигаций класса «Б» в случае досрочного погашения Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев в размере не более 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в год;

- оплата страховой премии страховым компаниям за страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, входящего или входившего в ипотечное покрытие, от риска утраты или повреждения, либо возмещение расходов на оплату указанной страховой премии Сервисному агенту в размере не более 50 000 000 (Пятидесяти миллионов) рублей в год;
- перечисление денежных средств на расчетный счет Эмитента в размере не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей в год;
- выплаты третьим лицам при условии, что такие выплаты связаны с осуществлением Эмитентом уставной деятельности и не противоречат Закону об ипотечных ценных бумагах, в том числе необходимы для надлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б», в размере не более 10 000 000 (Десяти миллионов) рублей в год;
- перечисление (возврат) денежных средств, ошибочно зачисленных на Залоговый счет, в размере такой ошибочно зачисленной на Залоговый счет суммы;
- перечисление денежных средств, находящихся на Залоговом счете, на иной залоговый счет, открытый Эмитенту в кредитной организации, соответствующей требованиям, указанным в статье 16.3 Закона об ипотечных ценных бумагах, в размере суммы денежных средств, которая на дату перечисления находится на Залоговом счете.

Приведенный перечень расходов Эмитента, осуществляемых за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, является исчерпывающим в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

Оплата указанных выше расходов за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, допускается только при условии соблюдения Эмитентом требований к размеру ипотечного покрытия.

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

Размещаемые облигации не являются облигациями с залоговым обеспечением денежными требованиями.

9.9. Очередность исполнения обязательств с одним и тем же обеспечением

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

Залогом данного ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств по 2 (Двум) выпускам облигаций с ипотечным покрытием (Облигации класса «А» и Облигации класса «Б»).

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

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

Установленная очередность исполнения обязательств применяется также в случаях обращения взыскания на ипотечное покрытие, получения денежных средств от реализации ипотечного покрытия и при досрочном погашении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» по требованию владельцев указанных облигаций.

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

(а) *Общее количество выпусков облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается (может быть обеспечено) данным обеспечением: 2 (Два) выпуска.*

(б) *Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с данным обеспечением, а также количество выпусков облигаций с данным обеспечением, регистрация которых осуществляется одновременно;*

Общая номинальная стоимость облигаций с обеспечением в выпуске;

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

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

Облигации класса «Б»

Сумма номинальных стоимостей Облигаций класса «Б» составляет 1 111 112 000 (Один миллиард сто одиннадцать миллионов сто двенадцать тысяч) рублей в соответствии с решением о размещении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» от 26 марта 2026 года (решение единственного участника Эмитента № 2 от 26 марта 2026 года). Количество Облигаций класса «Б» приводится в документе, содержащем условия размещения Облигаций класса «Б», который публикуется Эмитентом на странице в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=39608>, не позднее даты начала размещения Облигаций класса «Б». Номинальная стоимость каждой Облигации класса «Б» составляет 1 000 (Одну

тысячу) рублей. Индексация номинальной стоимости Облигаций класса «Б» не предусматривается.

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

Размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации класса «Б» определяется Расчетным агентом в соответствии с пунктом (iii) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

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

Расчет суммы выплат на одну Облигацию класса «Б» по каждому из купонов производится по следующей формуле:

$$C = (\sum ДСП - RPP + M_B) / N_B, \text{ где:}$$

C – размер процентного (купонного) дохода в расчете на одну Облигацию класса «Б» (в рублях);

$\sum ДСП$ – сумма денежных средств, полученных за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, и перечисленных на счет Эмитента до такой Даты расчета:

- в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия;
- в качестве страховых выплат, за исключением страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по закладным, не являющимся Дефолтными закладными;
- в качестве покупной цены закладных, не являющихся Дефолтными закладными, и не относящихся к основной сумме долга по обеспеченным ипотекой обязательствам;
- в счет возврата (в том числе в результате обращения взыскания) основного долга по обязательствам, удостоверенным закладными, признанными Дефолтными закладными;
- в качестве покупной цены закладных, признанных Дефолтными закладными;
- в качестве процентов, начисленных на сумму денежных средств, находящихся на банковских счетах Эмитента, кредитными организациями, в которых открыты такие счета;
- в качестве средств, поступающих по обеспеченным ипотекой обязательствам, принадлежащим Эмитенту, после даты реализации предмета ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации в результате обращения взыскания на предмет ипотеки;

- в качестве средств, поступающих по кредитному договору после даты реализации или приобретения (оставления за собой) предмета ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации в результате обращения взыскания на предмет ипотеки;
- в качестве средств, поступающих от реализации имущества, приобретенного (оставленного за собой) Эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания;
- в качестве сумм, высвободившихся в результате амортизации Резерва специального назначения (как он определен в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг);
- в качестве нераспределенного остатка в результате округления части сумм процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»; и
- в качестве иных поступлений, не включающихся в расчет показателя $\Sigma ДСО$ в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

При расчете переменной $\Sigma ДСП$ в первую Дату расчета учитываются также (i) денежные средства, полученные Эмитентом в счет процентных поступлений по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, а также всех иных поступлений, указанных в настоящем пункте выше, за период от даты перехода прав на Зклады до даты начала первого Расчетного периода, и (ii) денежные средства, полученные Эмитентом по Договорам кредитной линии, оставшиеся в распоряжении Эмитента на дату окончания первого Расчетного периода (во избежание сомнений, за исключением денежных средств, использованных для формирования резервов Эмитента в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг).

При погашении Облигаций класса «Б» в полном объеме (включая досрочное погашение Облигаций класса «Б») и выплате последнего процентного (купонного) платежа по ним, для целей определения переменной $\Sigma ДСП$ учитываются:

- все иные денежные средства Эмитента, доступные ему в соответствующую Дату выплаты, включая любые средства, привлеченные Эмитентом в целях осуществления досрочного погашения Облигаций класса «Б», оставшиеся в распоряжении Эмитента после исполнения обязательств перед прочими кредиторами Эмитента и не подлежащие использованию для погашения Облигаций класса «Б»; и
- денежные средства, входящие в резервы Эмитента, указанные в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

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

RPP – сумма денежных средств, включенных в расчет $\Sigma ДСП$ и направленных в Расчетном периоде на:

- осуществление выплат, предусмотренных пунктами (i) – (xv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, установленного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» в соответствии с требованиями их владельцев о досрочном погашении указанных облигаций.

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

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

M_B – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета (начиная со второй Даты расчета включительно) как сумма денежных средств, равная разнице между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле $(\sum ДСП - RPP + M_B)$ в предыдущую Дату расчета, и (ii) фактически выплаченной в предыдущую Дату выплаты суммой процентного (купонного) дохода по всем Облигациям класса «Б» (нераспределенный остаток в результате округления). В первом Расчетном периоде $M_B = 0$.

В случае если расчетная величина C меньше 0 (Нуля), то для целей расчета данного показателя она признается равной 0 (Нулю).

Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию класса «Б» определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

Срок исполнения обязательств по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»

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

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б» осуществляется частями, 26 (Двадцать шестого) числа каждого месяца, начиная с Даты выплаты, в которую Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме.

Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации класса «Б» не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Облигации класса «Б» подлежат полному погашению 26 августа 2043 года.

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

Определение достаточности ипотечного покрытия

В соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, достаточность ипотечного покрытия для исполнения обязательств по облигациям определяется отдельно для каждого из выпусков.

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

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

Требование владельцев о досрочном погашении облигаций

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

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

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

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

указанием существенных условий договора (в том числе, максимального объема обязательств эмитента) и лиц, являющихся кредиторами по такому договору

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

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ В ОТНОШЕНИИ ВСТУПИТЕЛЬНОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА ПО СОСТОЯНИЮ НА 8
ОКТЯБРЯ 2025 ГОДА С ПРИЛОЖЕННОЙ К НЕМУ УКАЗАННОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ
(ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о вступительной бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с концепцией специального назначения

**Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент ТБ-7»**

по состоянию на 08 октября 2025 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой вступительной бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7» (ОГРН 1257700444760), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 08 октября 2025 года, отчета о финансовых результатах за 08 октября 2025 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 08 октября 2025 года, пояснений к бухгалтерскому балансу на 08 октября 2025 года и отчету о финансовых результатах за 08 октября 2025 года, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая вступительная бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7» по состоянию на 08 октября 2025 года и финансовые результаты его деятельности за 08 октября 2025 года в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и соответствует требованиям Положения Банка России от 27.03.2020 № 714-П (ред. от 30.09.2022) «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит вступительной бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с концепцией специального назначения» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на информацию, раскрытую в первом абзаце пояснений к бухгалтерскому балансу на 08 октября 2025 года и отчету о финансовых результатах за 08 октября 2025 года о том, что настоящая вступительная бухгалтерская отчетность будет включена в состав эмиссионной документации (проспект ценных бумаг) и будет раскрыта как приложение к проспекту перед размещением ценных бумаг, а также в разделе 3 «Основные принципы формирования вступительной бухгалтерской отчетности» пояснений к бухгалтерскому балансу на 08 октября 2025 года и отчету о финансовых результатах за 08 октября 2025 года, о том, что данная вступительная

бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с требованиями Положения Банка России от 27.03.2020 № 714-П (ред. от 30.09.2022) «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» и правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации. Как следствие, данная вступительная бухгалтерская отчетность может быть непригодна для иной цели.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ВСТУПИТЕЛЬНУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ, ПОДГОТОВЛЕННУЮ В СООТВЕТСТВИИ С КОНЦЕПЦИЕЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Руководство АКРА Риск-Менеджмент (Общество с ограниченной ответственностью), управляющей организации общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7» (далее – руководство) несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной вступительной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления вступительной бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки вступительной бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке вступительной бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой вступительной бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ВСТУПИТЕЛЬНУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ, ПОДГОТОВЛЕННОЙ В СООТВЕТСТВИИ С КОНЦЕПЦИЕЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что вступительная бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой вступительной бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита.

Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения вступительной бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации во вступительной бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления вступительной бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли вступительная бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»



Перковская Дарья Валерьевна
ОРНЗ 21706027525

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Рывкина

Рывкина Анастасия Олеговна
ОРНЗ 21806029034

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОРНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

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

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«05» ноября 2025 года

Бухгалтерская отчетность
за 08.10.2025 - 08.10.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
Организация: ТБ-7»

по ОКПО

50930951

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

9703225999

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

по ОКОПФ

12300

Форма собственности Частная собственность

по ОКФС

16

Адрес в пределах места нахождения

Город Москва, Пресненский вн. тер. г. муниципальный округ, Большой Гнездниковский
переулок, д. 1, стр. 2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 08 октября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент

Организация: ТБ-7»

Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД

Коды

0710001

Отчетная дата

(число, месяц, год)

08

10

2025

по ОКПО

50930951

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 08.10.2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.1	Дебиторская задолженность	1230	10	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные	1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	10	-	-
	БАЛАНС	1600	10	-	-

**Отчет о финансовых результатах
за 08.10.2025 - 08.10.2025г.**

		Коды		
		0710002		
		08	10	2025
Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент		по ОКПО		
Организация: ТБ-7»		50930951		
Единица измерения тыс. руб.		по ОКЕИ		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 08.10.2025 - 08.10.2025г.	За январь - октябрь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 08.10.2025 - 08.10.2025г.	За январь - октябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Уполномоченный
представитель АКРА РМ (ООО) -
управляющей организации, по
доверенности № 05_25 от
01.06.2025г.

(наименование должности)



(подпись)

Пожарская Виктория Анатольевна

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за 08.10.2025 - 08.10.2025г.

Коды	
0710004	
8	10 2025
50930951	
384	

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
ТБ-7»
Организация: _____
Единица измерения тыс. руб. _____

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	-	-	-	-	-	-	-
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 9 месяцев 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 октября 2024 г.	3250	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3200	-	-	-	-	-	-	-
	Корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3210	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 08.10.2025 - 08.10.2025г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	10	-	-	-	-	-	10
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 08 октября 2025г.	3300	10	-	-	-	-	-	10

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО) - управляющей организации, по доверенности № 05_25 от 01.06.2025г.

Виктория

Пожарская Виктория Анатольевна
(расшифровка подписи)

(наименование должности)

29 октября 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 08.10.2025 - 08.10.2025г.**

Коды		
0710005		
31	10	2026
по ОКПО 50930951		
по ОКЕИ 384		

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
 Организация: ТБ-7»
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 08.10.2025 - 08.10.2025г.	За январь - октябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	-	-
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	-	-
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	-	-
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 08.10.2025 - 08.10.2025г.	За январь - октябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 08.10.2025 - 08.10.2025г..	За январь - октябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
	Сальдо денежных потоков за период	4400	-	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	-	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	-	-
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный
представитель АКРА РМ (ООО) -
управляющей организации, по
доверенности № 05_25 от
01.06.2025г.

(наименование должности)


(подпись)

Пожарская Виктория Анатольевна
(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 08 октября 2025 года и отчету о финансовых результатах за 08 октября 2025 года

Настоящая вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность будет включена в состав эмиссионной документации (проспект ценных бумаг) и будет раскрыта как приложение к проспекту перед размещением ценных бумаг.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТБ-7» (в дальнейшем именуемое также как Общество) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 08.10.2025г. Основной государственный регистрационный номер – 1257700444760. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 9703225999 КПП 770301001.

Краткое наименование Общества: ООО «ИА ТБ-7»

Местонахождение Общества: 125375, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Большой Гнезниковский переулок, д. 1, стр. 2

Основным видом деятельности, заявленным в ЕГРЮЛ, является Деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием; деятельность специализированных депозитариев ипотечного покрытия (ОКВЭД 64.99.8)

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, подготовку бухгалтерской отчетности и ее достоверность, соблюдение законодательства при совершении фактов хозяйственной жизни несет управляющая организация АКРА Риск-Менеджмент (общество с ограниченной ответственностью) в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета б/н от 08.10.2025г. в лице генерального директора - Мухина Алексея Сергеевича.

Органы управления и контроля Общества:

1. Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества.
2. В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.
3. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества.

Наименование аудиторской организации: АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Юридический адрес: 129085, г. Москва, б-р Звёздный, д. 21 стр. 1, этаж 7

Почтовый адрес: 129085, г. Москва, б-р Звёздный, д. 21 стр. 1, этаж 7

Телефон: 74957401601

E-Mail: dp_sro@delprof.ru

Обществу присвоен основной государственный регистрационный номер 1027700253129 (лист записи единого государственного реестра юридических лиц).

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» является членом саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС).

Размер вознаграждения по договору на аудит вступительной бухгалтерской отчетности за 08 октября 2025 года составил 142 800 рублей 00 копеек (в т.ч. НДС 5%), других договоров в 2025 году Общество с АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» не заключало.

1. Учетная политика

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым

1. Учетная политика

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 «Доходы организации» и п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Для обобщения информации о прочих доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 «Прочие доходы и расходы» с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов.

2. Уставный капитал

Состав участников Общества на 08 октября 2025 года:

№	Участник	Размер доли, (%)	Номинальная стоимость доли (тыс., руб.)
1	Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-19»	100	10

Оплата уставного капитала произведена 24.10.2025.

3. Основные принципы формирования вступительной бухгалтерской отчетности

Настоящая вступительная бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и другими соответствующими нормативными актами. Данная вступительная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с требованиями Положения Банка России от 27.03.2020 № 714-П (ред. от 30.09.2022) «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» и правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации

Вступительная бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Для раскрытия информации во вступительной бухгалтерской отчетности существенным признается показатель бухгалтерского учета, если его сумма более 5% от валюты баланса. Показатели в отчетности отражаются в тыс. руб.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Принято решение резерв не создавать.

Информация по сегментам

В Обществе не выделены отдельные сегменты по ПБУ 12/2010, так как Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ и единственное направление деятельности, согласно Уставу и Закону о рынке ценных бумаг, - приобретение имущественных прав требовать исполнения от должников уплаты денежных средств по кредитным договорам, договорам займа и (или) иным обязательствам (в том числе по договору о выпуске и обслуживании кредитной карты (кредитных карт)), включая права, которые возникнут в будущем из существующих или из будущих обязательств (далее также - денежные требования), приобретение иного имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом денежных требований в соответствии с Законом о рынке ценных бумаг.

4. Вступительная бухгалтерская отчетность за период с 08.10.2025 по 08.10.2025

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Актив баланса

4.1 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 08.10.2025г. отражена сумма 10 тыс. руб., в том числе: «Расчеты с учредителем» по состоянию на 08.10.2025г. в размере 10 тыс. руб.

Учредитель должен полностью оплатить долю в уставном капитале Общества не позднее четырех месяцев с даты государственной регистрации в денежной форме согласно решения единственного участника № 1 от 03.10.2025г.

Пассив баланса

4.2 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 08.10.2025г. в размере 10 тыс. руб. отражен уставный капитал Общества.

5. Связанные стороны

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация АКРА Риск-Менеджмент (ООО). С Управляющей организацией заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 08.10.2025 г.

Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-19» является учредителем Общества, которому принадлежит 100% Уставного капитала.

В структуре Общества отсутствуют бенефициарные владельцы - физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют, имеют преобладающее участие более 25 процентов в уставном капитале Общества, либо имеют возможность контролировать действия Общества.

Единственным участником Общества является Фонд содействия развитию системы кредитования «Базис-19» (далее – Фонд).

В свою очередь, фонды, в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- 1) не имеют членства (ч. 1 ст. 123.17 ГК РФ, ч. 1 ст. 7 ФЗ «О некоммерческих организациях»);
- 2) учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей (ч. 1 ст. 123.18 ГК РФ, ч. 1 ст. 7 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

08.10.2025 Общество не проводило операции с связанными сторонами.

6. Потенциальные риски

Цели и виды деятельности Общества ограничены его уставом, в связи с чем Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением деятельности, прямо предусмотренной п. 3.1 устава Общества. В связи со спецификой деятельности Общества, ключевым риском для Общества является кредитный риск лиц, денежные требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залогом, к которым, приобретены на средства от размещения Облигаций.

Кредитный риск.

В 2025 году Организация планирует размещение облигаций. Для целей размещения облигаций Организация приобретет денежные требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой/залогом. В силу того, что исполнение обязательств по Облигациям будет происходить за счет поступлений по приобретенным денежным требованиям по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой/залогом, к рискам, которые могут повлиять на исполнение Обществом обязательств по Облигациям, Общество относит кредитный риск по данным приобретенным денежным требованиям/залогом. Кредитный риск по приобретенным денежным требованиям/залогом связан с возникновением финансовых потерь вследствие неисполнения, несвоевременного либо

неполного исполнения заемщиками обязательств перед Обществом в соответствии с условиями кредитных договоров, фактически кредитный риск Общества совпадает с уровнем кредитного риска заемщиков, денежные требования к которым будут приобретены Обществом. Данный риск рассматривается Обществом как низкий, поскольку на момент включения данных денежных требований, обеспеченных ипотекой, и (или) закладных в реестр ипотечного покрытия, они будут отвечать соответствующим требованиям, а также имеют обеспечение в виде недвижимого имущества.

Изменения процентных ставок.

Ставки купонных доходов по Облигациям будут определены с учетом рыночной конъюнктуры и с учетом процентных ставок по приобретенным денежным требованиям.

В этой связи риски Общества, связанные с изменениями процентных ставок, отсутствуют.

Валютный риск.

У Общества отсутствуют обязательства в валюте, и в этой связи риски отсутствуют.

Влияние инфляции.

Изменение инфляционных показателей не может, по мнению Общества, непосредственно оказать существенное влияние на исполнение Обществом своих обязательств.

Существует риск возможного изменения цен на используемые Обществом услуги сторонних организаций. Общество расценивает данный риск как несущественный.

Оценки и профессиональные суждения, принятые в процессе применения учетной политики.

Риск неисполнения обществом своих обязательств оценивается, как незначительный. Порядок проведения выплат Общества соблюдается, риски нераскрытия Обществом информации отсутствуют.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

В 2025 году на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В тоже время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Оценки и суждения руководства

Суждения и оценки, осуществленные руководством Общества в процессе применения учетной политики, соответствуют суждениям, описанным в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 08.10.2025г. Для оценки ожидаемых убытков, в текущих экономических условиях Общество постоянно отслеживает изменения внешних условий и макроэкономических показателей для оперативного реагирования на эти изменения. С учетом непредсказуемости событий, связанных с геополитической ситуацией, такая оценка подвержена значительной неопределенности

7. Непрерывность деятельности

Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению его деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения или неопределенность в его способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

8. Иная существенная информация, подлежащая раскрытию

Условные факты хозяйственной деятельности, судебные разбирательства (судебные иски) отсутствуют.

Общество является ипотечным агентом, исключительным предметом деятельности которого является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых, и которому предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

На текущий момент проспект эмиссии ценных бумаг находится в разработке.

9. События после отчетной даты


23.10.2025г. Обществом получены кредитные средства в размере 4 700 000 руб. по договору кредитной линии № 297/КЛ-25 от 23.10.2025г. заключенному с АО «Тбанк».

В соответствии с Решением единственного учредителя №1 от 03.10.2025 г. 100% доли в уставном капитале принадлежит Фонду, учредитель произвел оплату уставного капитала 24.10.2025г.

У Общества отсутствует иная информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

Уполномоченный представитель АКРА РМ (ООО),
управляющей организации ООО «ИА ТБ-7»,
действующий на основании доверенности №05_25 от
01.06.2025г.



 /Пожарская В.А./

Дата: 29 октября 2025 г.