

РЕШЕНИЕ О ВЫПУСКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент РТБ-1»**

*неконвертируемые бездокументарные процентные облигации с ипотечным покрытием
класса «А»*

на основании решения о размещении облигаций с ипотечным покрытием, принятого единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент РТБ-1» «27» февраля 2026 года,

решение от «27» февраля 2026 года № 7

Место нахождения эмитента (в соответствии с его уставом): Российская Федерация, г. Москва.

Руководитель юридического направления (рынки капиталов) АКРА РМ (ООО) по доверенности № РТБ1-2 от 16 июня 2025 года, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент РТБ-1» на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа и ведения бухгалтерского и налогового учета б/н от 15 мая 2024 года

И.А. Прохоренко

Исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием настоящего выпуска обеспечивается залогом ипотечного покрытия в соответствии с условиями, указанными в настоящем решении о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

Настоящим подтверждается полнота и достоверность информации, содержащейся в реестре ипотечного покрытия.

Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»

(полное фирменное наименование специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия облигаций)

Начальник отдела специализированного депозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг Акционерного общества «Депозитарная компания «РЕГИОН», действующая на основании доверенности (МЧД: уникальный номер доверенности 540278B9-3102-46F8-B79E-83E1CFD77D69; дата доверенности «4» августа 2025 года; ИНН представителя 771370500300; наименование информационной системы: <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd/check-status?guid=540278B9-3102-46F8-B79E-83E1CFD77D69>)

А.А. Ситниченко

«13» апреля 2026 года



1. Вид, категория (тип), идентификационные признаки ценных бумаг

Вид ценных бумаг: облигации.

Иные идентификационные признаки размещаемых ценных бумаг: неконвертируемые бездокументарные процентные облигации с ипотечным покрытием класса «А» (далее – **Облигации**, **Облигации выпуска**, **Облигации класса «А»**), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент РТБ-1» (далее – **Эмитент**) по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (далее – **Облигации класса «Б»**), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.

2. Указание на способ учета прав на облигации

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 Федеральным законом от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (с изменениями и дополнениями) (далее – **Закон 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.

3. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска

Номинальная стоимость каждой Облигации выпуска составляет 1 000 (Одну тысячу) рублей.

Индексация номинальной стоимости Облигаций не предусматривается.

4. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска

4.1 Для привилегированных акций

Не применимо.

4.2 Для 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 номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Облигации в срок и в порядке, установленном настоящим решением о выпуске ценных бумаг (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 требовать от Эмитента приобретения Облигации в случаях, установленных в пункте 6 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (д) все права, возникающие из залога ипотечного покрытия, в соответствии с условиями такого залога, указанными в пункте 7.3.2 Решения о выпуске 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;
- (е) 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;
- (ж) 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;
- (з) 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»;

- (и) 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;
- (к) 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;
- (л) право свободно продавать и иным образом отчуждать Облигации выпуска. Переход права собственности на Облигации допускается после полной оплаты ценных бумаг;
- (м) право на возврат средств инвестирования в случае признания выпуска Облигаций несостоявшимся или 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 (далее – **Представитель 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 пункте 4 Решения о выпуске 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.

4.2.1 В случае предоставления обеспечения по облигациям выпуска

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. 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.

4.2.2 Для структурных облигаций

Не применимо. Облигации не являются структурными облигациями.

4.2.3 Для облигаций без срока погашения

Не применимо. Облигации не являются облигациями без срока погашения.

4.3 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. 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.

4.4 Для опционов эмитента

Не применимо. Размещаемые ценные бумаги не являются опционами эмитента.

4.5 В случае если размещаемые ценные бумаги являются конвертируемыми ценными бумагами

Не применимо. Размещаемые ценные бумаги не являются конвертируемыми ценными бумагами.

4.6 В случае если размещаемые ценные бумаги являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов

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

5. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

5.1 Форма погашения облигаций

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

5.2 Срок погашения облигаций

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» осуществляется частями, 25 (Двадцать пятого) 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 не позднее чем за 3 (Три) рабочих дня до Даты выплаты уведомляет НРД о размере подлежащей погашению в Дату выплаты части номинальной стоимости для каждой Облигации.

Эмитент не позднее чем за 3 (Три) рабочих дня до Даты выплаты 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.

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 в дату (далее – **Плановая дата погашения**), которая или порядок определения которой устанавливается в Решении о параметрах выпуска.

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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 даты (далее – **Дата отчета**), которая или порядок определения которой устанавливается в Решении о параметрах выпуска, 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 определяется в соответствии с порядком, указанным 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 25 (Двадцать пятое) число следующего месяца.

Не позднее даты (далее – **Дата расчета**), которая или порядок определения которой устанавливается в Решении о параметрах выпуска, Расчетный агент сообщает Эмитенту размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации выпуска, который определяется Расчетным агентом в соответствии с пунктом (iii) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты основного долга по 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.

5.3.1 Порядок определения выплат по каждой структурной облигации при ее погашении

Не применимо. Облигации не являются структурными облигациями.

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

| | | |
|--|--|---|
| Датой начала 1-го купонного периода является дата начала размещения Облигаций. | Датой окончания 1-го купонного периода является 25 (Двадцать пятое) число месяца, наступающего после окончания первого Расчетного периода, как он определен в пункте 5.3 Решения о выпуске ценных бумаг. | <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> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | Эмитент информирует НРД и Биржу о величине купонной ставки (о порядке определения размера процентной ставки по первому купону) в согласованном порядке. |
|--|--|---|

2-ой и последующие купоны

| | | |
|--|--|---|
| <p>Дата начала 2-го и каждого последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.</p> | <p>Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного периода наступает по истечении одного месяца с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 25 (Двадцать пятого) числа каждого календарного месяца.</p> <p>Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций выпуска.</p> | <p>В случае принятия Эмитентом решения об установлении процентной ставки купона на первый купонный период по Облигациям процентная ставка по купонам со 2 (Второго) по купон (далее – Определенный купон), который или порядок определения которого устанавливается в Решении о параметрах выпуска, включительно устанавливается равной процентной ставке первого купона.</p> <p>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 Определенный купон включительно устанавливается аналогичным порядку определения размера процентной ставки по первому купону.</p> <p>Размер процентной ставки купона по Облигациям (порядок определения размера процентной ставки) по каждому купонному периоду, следующему за Определенным купоном, определяется Эмитентом после завершения размещения Облигаций.</p> <p>Эмитент обязан определить размер процентной ставки купона по Облигациям (порядок определения размера процентной ставки) по каждому купонному периоду, по которому размер процентной ставки (порядок определения размера</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>процентной ставки) определяется Эмитентом после завершения размещения Облигаций.</p> <p>Эмитент обязан раскрыть информацию о размере процентной ставки купона по Облигациям (порядке определения размера процентной ставки) по каждому купонному периоду, по которому размер процентной ставки (порядок определения размера процентной ставки) определяется Эмитентом после завершения размещения Облигаций, в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия Эмитентом соответствующего решения, но в любом случае не позднее первого дня срока, в течение которого владельцами Облигаций могут быть заявлены требования о приобретении Облигаций.</p> <p>Определение размера процентной ставки купона (порядка определения размера процентной ставки) после завершения размещения Облигаций не допускается в отношении купонных периодов, следующих за первым, которые начинаются до завершения размещения Облигаций, а также в отношении купонного периода, если дата определения размера процентной ставки (порядка определения размера процентной ставки) по нему наступает позднее первого дня срока, в течение которого владельцами Облигаций могут быть заявлены требования о приобретении Облигаций.</p> <p>Эмитент информирует НРД и Биржу о величине купонной ставки (о порядке определения размера процентной ставки) в согласованном порядке.</p> |
|--|--|---|

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.

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 25 (Двадцать пятое) 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 подлежащей суммы производится в первый рабочий |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>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> |
|--|--|--|

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, являвшемуся 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

| | | |
|--|--|---|
| <p>Дата начала 2-го и каждого последующего купонного периода определяется как дата окончания 1-го и каждого предыдущего купонного периода, соответственно.</p> | <p>Дата окончания 2-го и каждого последующего купонного периода наступает по истечении одного месяца с даты начала соответствующего купонного периода, а именно: 25 (Двадцать пятого) числа каждого календарного месяца.</p> <p>Дата окончания последнего купонного периода наступит в дату погашения в полном объеме Облигаций выпуска.</p> | <p>Выплата процентного (купонного) дохода за 2-ой и каждый последующий купонный 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> |
|--|--|---|

Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям

Порядок выплаты процентного (купонного) дохода по всем купонам Облигаций выпуска аналогичен порядку выплаты процентного (купонного) дохода по 1-му купону Облигаций выпуска.

Купонный доход по неразмещенным Облигациям или по Облигациям, переведенным на счет Эмитента в НРД, не начисляется и не выплачивается.

Процентный (купонный) доход по последнему купону Облигаций выпуска выплачивается одновременно с погашением в полном объеме Облигаций выпуска.

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 выбора владельцами Облигаций иных форм досрочного погашения Облигаций не предусмотрена.

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

5.6.1 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;
 - просрочка исполнения обязательства по приобретению 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. 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, включающиеся в расчет показателя $\Sigma ДСО$ в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг;
- (в) иные денежные средства Эмитента на счетах Эмитента.

Порядок досрочного погашения Облигаций по требованию их владельцев

Досрочное погашение Облигаций осуществляется в пользу владельцев Облигаций.

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

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.

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, 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.

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 форме 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 форме 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.

Указанное сообщение о существенном факте раскрывается Эмитентом путем опубликования в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты устранения Эмитентом нарушения, послужившего основанием для возникновения у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения Облигаций (даты 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).

- (3) Эмитент осуществляет раскрытие информации о прекращении у владельцев Облигаций права требовать досрочного погашения принадлежащих им Облигаций в форме сообщения о существенном факте.

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

Сообщение о прекращении 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 даты, 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.

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.

5.6.2 Досрочное погашение 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.

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 по своему усмотрению 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.

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

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

Эмитент имеет право осуществить досрочное погашение Облигаций:

- (а) 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;
- (б) в любую дату, начиная с даты, в которую было полностью реализовано имущество, составляющее ипотечное покрытие, после обращения на него взыскания.

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/дату досрочного погашения, 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».

5.7 Сведения о платежных агентах по облигациям

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, подлежащего заключению с Эмитентом не позднее даты начала размещения Облигаций (далее – **Договор о расчетном агенте**). 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 обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, Порядком распределения денежных средств, полученных в счет уплаты основного долга по 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 документе, содержащем условия размещения Облигаций.

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.

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.

6. Сведения о приобретении облигаций

Возможность приобретения Облигаций Эмитентом по соглашению с их владельцами с возможностью их последующего обращения не предусмотрена.

Предусматривается обязанность приобретения Облигаций Эмитентом по требованию их владельцев с возможностью их последующего обращения.

Приобретение Облигаций Эмитентом осуществляется на одинаковых условиях.

Приобретение Облигаций Эмитентом допускается только после их полной оплаты.

Оплата Облигаций при их приобретении осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке.

Эмитент обязан приобретать размещенные им Облигации, заявленные к приобретению владельцами Облигаций, в случае если размер процентной ставки купона по Облигациям (порядок определения размера процентной ставки) определяется Эмитентом после завершения размещения Облигаций.

Порядок принятия уполномоченным органом эмитента решения о приобретении облигаций

Принятие отдельного решения уполномоченным органом Эмитента не требуется.

Срок (порядок определения срока), в течение которого владельцами облигаций могут быть заявлены требования о приобретении облигаций их эмитентом

Эмитент обязан приобретать размещенные им Облигации по требованиям, заявленным владельцами Облигаций в течение последних 5 (Пяти) рабочих дней купонного периода, непосредственно предшествующего купонному периоду, по которому Эмитентом определяется размер процентной ставки (порядок определения размера процентной ставки) после завершения размещения Облигаций (далее – **Период предъявления Облигаций к приобретению**).

Если размер процентной ставки (порядок определения размера процентной ставки) определяется одновременно по нескольким купонным периодам, Эмитент обязан приобретать Облигации по требованиям их владельцев, заявленным в течение установленного срока в купонном периоде, предшествующем купонному периоду, по которому Эмитентом в указанном порядке определяется размер процентной ставки (порядок определения размера процентной ставки) одновременно с иными купонными периодами, и который наступает раньше. Приобретение Облигаций перед иными купонными периодами, по которым определяется размер процентной ставки (порядок определения размера процентной ставки), в этом случае не осуществляется.

Эмитент обязуется приобрести все Облигации, заявленные к приобретению в установленный срок.

Срок (порядок определения срока) приобретения облигаций их эмитентом

Облигации приобретаются Эмитентом в дату, на которую приходится 10 (Десятый) рабочий день с даты окончания Периода предъявления Облигаций к приобретению (далее – **Дата приобретения по требованию владельцев**).

Цена (порядок определения цены) приобретения облигаций их эмитентом

Облигации приобретаются Эмитентом по цене 100 (Сто) процентов от номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена в предыдущих купонных периодах) на Дату приобретения по требованию владельцев. При этом дополнительно выплачивается НКД, рассчитанный на Дату приобретения по требованию владельцев.

Порядок и условия приобретения облигаций по требованию их владельцев

Порядок приобретения Облигаций может предусматривать приобретение Облигаций (а) на внебиржевом рынке путем дачи соответствующих указаний (инструкций) лицу, которое осуществляет учет прав на Облигации, или (б) путем подачи заявки в порядке, определенном правилами организатора торговли (путем заключения договоров купли-продажи Облигаций на торгах, проводимых Биржей, через удовлетворение адресных заявок на продажу Облигаций, поданных с использованием системы торгов Биржи в соответствии с правилами проведения торгов Биржи, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов (далее – **правила проведения торгов Биржи**)).

Порядок приобретения (на внебиржевом рынке или на организованных торгах) будет содержаться в раскрываемой Эмитентом информации о порядке приобретения Облигаций по требованию их владельцев.

В случае если в Период предъявления Облигаций к приобретению Облигации не обращаются на организованных торгах, требование к Эмитенту о приобретении Облигаций направляется Эмитенту в порядке, предусмотренном подпунктом (а) ниже.

(а) *Приобретение Облигаций на внебиржевом рынке*

Владелец Облигаций предъявляет требование к Эмитенту о приобретении Облигаций в течение Периода предъявления Облигаций к приобретению путем дачи соответствующих указаний (инструкций) депозитарию, который осуществляет учет его прав на Облигации. В этом случае указание (инструкция) дается в соответствии со статьей 8.9 Закона о рынке ценных бумаг.

Требование о приобретении Облигаций должно содержать сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в том числе сведения о количестве Облигаций, приобретения которых требует владелец.

Со дня получения НРД или номинальным держателем Облигаций от их владельца указания (инструкции) о предъявлении требования к Эмитенту о приобретении Облигаций и до дня внесения по счету НРД или номинального держателя записей, связанных с таким приобретением, либо до дня получения информации об отзыве владельцем своего требования владелец не вправе распоряжаться Облигациями, предъявленными для приобретения, в том числе передавать их в залог либо обременять другими способами, о чем НРД и номинальный держатель без поручения владельца вносят запись об установлении этого ограничения по счету, на котором учитываются его права на Облигации.

Облигации приобретаются по установленной цене приобретения в Дату приобретения по требованию владельцев у владельцев Облигаций на внебиржевом рынке путем перевода Облигаций в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, с учетом правил, установленных НРД для взаимодействия при приобретении и для перевода Эмитентом денежных средств в НРД во исполнение обязательств по заявленным в порядке, предусмотренном статьей 17.3 Закона о рынке ценных бумаг, требованиям о приобретении.

При осуществлении Эмитентом приобретения Облигаций по требованию их владельцев записи, связанные с их приобретением, вносятся НРД без поручения (распоряжения) владельцев и номинальных держателей Облигаций на основании документов, подтверждающих исполнение обязательств по приобретению Облигаций, и полученных требований об их приобретении.

(б) Приобретение Облигаций на организованных торгах

Приобретение Эмитентом Облигаций осуществляется путем заключения договоров купли-продажи Облигаций на торгах, проводимых Биржей, через удовлетворение адресных заявок на продажу Облигаций, поданных с использованием системы торгов Биржи в соответствии с правилами проведения торгов Биржи.

Эмитент вправе действовать самостоятельно (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или с привлечением участника организованных торгов, уполномоченного Эмитентом на приобретение Облигаций (далее – **Агент по приобретению**).

До начала Периода предъявления Облигаций к приобретению Эмитент может принять решение о назначении или о смене Агента по приобретению.

Если до начала Периода предъявления Облигаций к приобретению Эмитент не назначил Агента по приобретению и (или) не раскрыл информацию об этом, то считается, что Эмитент (являющийся участником организованных торгов) осуществляет приобретение Облигаций самостоятельно.

В случае, если владелец Облигаций не является участником организованных торгов Биржи, он должен заключить соответствующий договор с любым участником организованных торгов, и дать ему поручение на продажу Облигаций Эмитенту (далее – **Агент по продаже**). Владелец Облигаций, являющийся участником организованных торгов, вправе действовать самостоятельно.

Требование к Эмитенту о приобретении Облигаций предъявляется путем подачи заявки в соответствии с правилами проведения торгов Биржи.

В течение Периода предъявления Облигаций к приобретению (далее – **Период сбора заявок**) владелец Облигаций самостоятельно или через Агента по продаже вправе подать заявку в адрес Эмитента (являющегося участником организованных торгов) или Агента по приобретению с указанием даты активации такой заявки. Порядок подачи заявок устанавливается Эмитентом по согласованию с Биржей.

Датой активации адресных заявок на продажу Облигаций является Дата приобретения по требованию владельцев.

Заявка на продажу Облигаций должна содержать следующие значимые условия:

- цена приобретения;
- количество Облигаций, приобретения которых требует их владелец;
- код расчетов, используемый при заключении сделки с ценными бумагами;
- Дата активации (как она определена выше);
- прочие параметры в соответствии с правилами проведения торгов Биржи.

Заявки, не соответствующие изложенным выше требованиям, не принимаются.

По окончании Периода сбора заявок владельцы Облигаций (являющиеся участниками организованных торгов) или Агент по продаже не могут изменить поданные ими заявки.

Возможность снятия выставленных заявок по окончании Периода сбора заявок владельцами Облигаций (являющихся участниками организованных торгов) или Агентами по продаже устанавливается Эмитентом по согласованию с Биржей.

Биржа после окончания Периода сбора заявок составляет сводный реестр заявок на продажу Облигаций (далее – **Сводный реестр заявок**) и передает его Эмитенту (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или Агенту по приобретению. Агент по приобретению (в случае его назначения) обеспечивает Эмитенту доступ к информации, содержащейся в Сводном реестре заявок. Сводный реестр заявок содержит все значимые условия каждой заявки – цену приобретения, количество Облигаций, приобретения которых требует их владелец, дату и время поступления заявки, номер заявки, а также иные реквизиты в соответствии с правилами проведения торгов Биржи.

Обязательным для владельцев Облигаций, направивших заявки на продажу Облигаций самостоятельно или через Агента по продаже, является предварительное резервирование (до Даты активации) необходимого количества Облигаций, приобретения которых требует их владелец, в депозитории, осуществляющем учет прав на Облигации.

Процедура контроля обеспечения по заявке, поданной в Период сбора заявок, осуществляется в момент активации такой заявки. В случае, если заявка не проходит проверку обеспечения, данная заявка снимается Биржей.

Заключение сделки по приобретению Облигаций на основании заявки, поданной в Период сбора заявок, осуществляется в Дату приобретения по требованию владельцев.

Эмитент (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) самостоятельно или через Агента по приобретению в Дату приобретения по требованию

владельцев в течение периода времени, согласованного с Биржей, обязуется подать встречные адресные заявки к заявкам владельцев Облигаций (выставленных владельцем Облигаций или Агентом по продаже), прошедшим процедуру активации.

В случае, если на момент совершения определенных действий, связанных с приобретением Облигаций на организованных торгах, правилами проведения торгов Биржи будут установлены условия, порядок и (или) правила (требования), отличные от тех, которые содержатся в Решении о выпуске ценных бумаг, приобретение Облигаций будет осуществляться с учетом требований правил проведения торгов Биржи, действующих на момент совершения соответствующих действий.

Вне зависимости от вышеизложенного, владелец Облигаций вправе в течение Периода предъявления Облигаций к приобретению предъявлять требование к Эмитенту о приобретении Облигаций путем дачи соответствующих указаний (инструкций) депозитарию, который осуществляет учет его прав на Облигации. В этом случае указание (инструкция) дается в соответствии со статьей 8.9 Закона о рынке ценных бумаг, а владелец не вправе распоряжаться Облигациями, предъявленными для приобретения, в том числе передавать их в залог либо обременять другими способами, о чем НРД и номинальный держатель без поручения владельца вносят запись об установлении этого ограничения по счету, на котором учитываются его права на Облигации.

Облигации приобретаются по установленной цене приобретения в Дату приобретения по требованию владельцев на внебиржевом рынке путем перевода Облигаций в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, с учетом правил, установленных НРД для взаимодействия при приобретении и для перевода Эмитентом денежных средств в НРД во исполнение обязательств по заявленным в порядке, предусмотренном статьей 17.3 Закона о рынке ценных бумаг, требованиям о приобретении.

Порядок раскрытия (предоставления) информации о порядке и условиях приобретения облигаций их эмитентом

Информация об условиях приобретения Облигаций по требованиям их владельцев раскрывается Эмитентом путем публикации текста зарегистрированного Решения о выпуске ценных бумаг на странице в сети Интернет по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=39450>, в срок не позднее даты начала размещения Облигаций.

Информация о порядке приобретения Облигаций по требованию их владельцев (на внебиржевом рынке или на организованных торгах) раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия решения Эмитентом о выборе порядка приобретения Облигаций, но в любом случае до даты начала Периода предъявления Облигаций к приобретению.

Информация о назначении Эмитентом Агента по приобретению и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения договора, на основании которого Эмитентом привлекается организация, оказывающая ему услуги посредника при исполнении обязательств по Облигациям, а если такой договор вступает в силу не с даты его заключения – с даты вступления его в силу, либо с даты отмены таких назначений, соответственно.

Порядок раскрытия (предоставления) информации об итогах приобретения облигаций их эмитентом, в том числе о количестве приобретенных эмитентом облигаций

После окончания приобретения Облигаций Эмитент раскрывает информацию об итогах приобретения Облигаций (в том числе о количестве приобретенных Облигаций).

Указанная информация публикуется в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты приобретения (даты окончания установленного срока приобретения) Облигаций.

7. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска

7.1 Вид предоставляемого обеспечения

Вид предоставляемого обеспечения: залог.

7.2 Сведения о лице, предоставляющем обеспечение исполнения обязательств по облигациям

Лицом, предоставляющим обеспечение по Облигациям, является Эмитент.

Сведения об Эмитенте

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент РТБ-1»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИА РТБ-1»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва

ОГРН: 1247700370026

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

7.3 Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям

7.3.1 Условия обеспечения обязательств по облигациям с залоговым обеспечением (за исключением облигаций с ипотечным покрытием)

Не применимо. Размещаемые Облигации являются облигациями с ипотечным покрытием.

7.3.2 Условия обеспечения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием

7.3.2.1 Сведения о предоставляемом обеспечении

7.3.2.1.1. вид предоставляемого обеспечения: залог;

*7.3.2.1.2. залогодателем является Эмитент. На дату утверждения проспекта ценных бумаг в отношении Облигаций (далее – **Проспект ценных бумаг**) (27 февраля 2026 года) имущество, составляющее ипотечное покрытие, перешло в собственность Эмитента;*

7.3.2.1.3. предмет залога: ипотечное покрытие;

7.3.2.1.4. размер ипотечного покрытия, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»: 16 617 444 636 (Шестнадцать миллиардов шестьсот семнадцать миллионов четыреста сорок четыре тысячи шестьсот тридцать шесть) рублей 72 (Семьдесят две) копейки. Размер ипотечного покрытия рассчитан на дату утверждения Проспекта ценных бумаг – 27 февраля 2026 года. 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;

7.3.2.1.5. 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;

7.3.2.1.6. 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»;

7.3.2.1.7. денежные средства, полученные в счет исполнения обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 (далее – **Залоговый счет**), на котором должны находиться денежные средства, включенные в состав ипотечного покрытия:

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Владелец счета:</i> | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент РТБ-1» |
| <i>Номер счета:</i> | 40701810000000011737 |
| <i>ИНН владельца счета:</i> | 9703181501 |

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» Решения о выпуске ценных бумаг, зарегистрированного Банком России, в составе пакета электронных документов в виде zip-архива совместно с файлом, содержащим усиленную квалифицированную электронную подпись Банка России, которой был подписан пакет электронных документов при регистрации, по системе электронного документооборота между АО «ТБанк» и Эмитентом, либо по иному каналу связи. 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;

7.3.2.1.8. заложенное имущество, составляющее ипотечное покрытие, остается у Эмитента;

7.3.2.1.9. 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;

7.3.2.1.10. страхование имущества, составляющего ипотечное покрытие, и страхование риска убытков из-за неисполнения обязательств по обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства и приобретаемым Эмитентом требованиям, не проводились;

7.3.2.1.11. 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.

7.3.2.1.12. иные условия залога ипотечного покрытия:

Обязательному включению в состав ипотечного покрытия подлежат денежные средства, привлекаемые Эмитентом по Кредиту на резервы и Кредиту на ликвидность.

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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие Облигаций, в случае принятия решения о Реструктуризации или Реструктуризации в силу закона (как данные термины определены ниже).

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

Реструктуризация означает следующие изменения условий кредитного договора и Закладной:

- (а) увеличение срока полного погашения задолженности по обеспеченному ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие Облигаций, при условии, что дата полного погашения задолженности будет наступать не позднее Плановой даты погашения (за исключением увеличения такого срока, вызванного предоставлением отсрочки исполнения обязательств в рамках Реструктуризации в силу закона);
- (б) предоставление заемщику отсрочки исполнения обязательств по обеспеченному ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие Облигаций, без изменения даты полного погашения задолженности (за исключением предоставления отсрочки исполнения обязательств в рамках Реструктуризации в силу закона), или изменение иных условий, относящихся к порядку погашения задолженности по обеспеченному ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие Облигаций (за исключением изменения даты ежемесячного платежа внутри процентного периода);
- (в) снижение процентной ставки за пользование кредитом, в том числе когда обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательством, требование по которому составляет ипотечное покрытие Облигаций, предусмотрена возможность снижения процентной ставки по усмотрению кредитора.

Лимит реструктуризации – значение, которое не может быть превышено на дату принятия решения о проведении Реструктуризации. Величина и порядок расчета Лимита реструктуризации устанавливаются в Решении о параметрах выпуска.

Реструктуризация в силу закона означает изменение условий кредитного договора и Закладной:

- (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 Закладной.

7.3.2.2 Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия

7.3.2.2.1. дата, на которую приводятся сведения, содержащиеся в реестре ипотечного покрытия: Залогом данного ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б». Сведения, содержащиеся в реестре ипотечного покрытия, приводятся на дату утверждения Проспекта ценных бумаг – 27 февраля 2026 года;

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

| 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 |
|--|--|---|
| 16 617 444 636,72 рублей | 10 624 000 000,00 рублей | 156,41% |

7.3.2.2.3. сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

Структура ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие

| Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие | Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, % |
|--|---|
| <i>Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, всего</i> | 100 |
| <i>в том числе:</i> | |
| требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительства недвижимого имущества, | 0 |
| из них удостоверенные закладными | 0 |
| требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, | 100 |
| из них удостоверенные закладными | 100 |
| требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, | 0 |
| из них удостоверенные закладными | 0 |
| требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, | 0 |
| из них удостоверенные закладными | 0 |
| <i>Ипотечные сертификаты участия</i> | 0 |
| <i>Денежные средства, всего</i> | 0 |
| <i>в том числе:</i> | |
| денежные средства в валюте Российской Федерации | 0 |
| денежные средства в иностранной валюте | 0 |
| <i>Государственные ценные бумаги, всего</i> | 0 |
| <i>в том числе:</i> | |
| государственные ценные бумаги Российской Федерации | 0 |
| государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации | 0 |
| <i>Недвижимое имущество</i> | 0 |

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

| Вид обеспеченных требований | Количество обеспеченных требований данного вида, штук | Доля обеспеченных требований данного вида в совокупном размере указанных требований, составляющих ипотечное покрытие, % |
|--|--|--|
| Требования, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, составляющие ипотечное покрытие, всего | 2 450 | 100 |
| Требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительства недвижимого имущества, | 0 | 0 |
| в том числе удостоверенные закладными | 0 | 0 |
| Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, | 2 450 | 100 |
| в том числе удостоверенные закладными | 2 450 | 100 |
| Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, | 0 | 0 |
| в том числе удостоверенные закладными | 0 | 0 |
| Требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, | 0 | 0 |
| в том числе удостоверенные закладными | 0 | 0 |
| Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего | 2 450 | 100 |
| Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными | 2 450 | 100 |
| Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными | 0 | 0 |

7.3.2.2.4. иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия, указываемые эмитентом по своему усмотрению: не предусмотрены.

7.3.2.3 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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) и (или) прав требования участника долевого строительства, за исключением замены предмета залога в случаях, установленных федеральным законом;
- 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 (залога) наложен арест или вступило в законную силу решение суда об обращении взыскания на предмет ипотеки (залога);
- обязательство, требование по которому составляет ипотечное покрытие, признано Дефолтной закладной;
- в случае получения заявления, в том числе посредством контактного центра Сервисного агента, чата в мобильном приложении Сервисного агента или на сайте Сервисного агента или иного канала обслуживания, о проведении или принятия решения о проведении Реструктуризации или Реструктуризации в силу закона в отношении обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- оператором Льготной программы (как данный термин определен в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг) прекращено предоставление возмещения недополученных доходов в отношении обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- 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;
- обращение заемщика за согласием на продажу предмета ипотеки и/или уступку права требования участника долевого строительства;
- расторжение договора купли-продажи предмета ипотеки и/или договора участия в долевом строительстве;
- замена предмета ипотеки и/или права требования участника долевого строительства по обращению заемщика, или изъятие предмета ипотеки и/или права требования участника долевого строительства для государственных и муниципальных нужд;
- наступило событие, на основании которого Закладная, составляющая ипотечное покрытие, может быть признана Дефолтной закладной;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Критерии означает каждый из следующих критериев:

Критерии в отношении Закладных

1. Закладная оформлена надлежащим образом в соответствии со стандартной документацией АО «ТБанк» (далее – **Предшествующий кредитор**) и требованиями действующего законодательства.
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, за исключением предусмотренной стандартной кредитной документацией Предшествующего кредитора или кредитора, выдавшего ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, возможности снижения процентной ставки по кредитному договору, права по которому удостоверены Закладной.
5. Закладная удостоверяет право залога на недвижимость, указанную в Закладной, или имущественные права (права из договора участия в долевом строительстве), 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. Предшествующий кредитор является законным владельцем Закладной.
9. 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.

Критерии в отношении недвижимости

1. Недвижимость, указанная в Закладной, находится на территории Российской Федерации и на дату перехода прав на Закладную свободна 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 на условиях найма (аренды).
4. В отношении недвижимости, указанной в Закладной, не ранее чем за 180 (Сто восемьдесят) календарных дней 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, или кредитора, выдавшего ипотечный

кредит, удостоверенный Закладной, действовавшими по состоянию на дату такой оценки.

5. Право собственности залогодателя на недвижимость, указанную в Закладной, и ипотека / залог в отношении недвижимости, указанной в Закладной, и имущественных прав (права из договора участия в долевом строительстве) надлежащим образом зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.
6. Недвижимость, указанная в Закладной, надлежащим образом застрахована от риска утраты (гибели) или повреждения на весь срок действия кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, или на срок один год с последующим продлением на каждый последующий год на сумму не менее остатка основного долга по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, на каждую конкретную дату в течение срока действия соответствующего кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.
7. В качестве первого выгодоприобретателя по договорам страхования недвижимости, относящимся к Закладной, указан Предшествующий кредитор.
8. 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.
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 исков о признании обязательства, права по которому удостоверяются Закладной, кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной / договора залога, договора участия в долевом строительстве, договора страхования недвижимости, относящегося к Закладной, и/или Закладной недействительными. На дату перехода прав на Закладную по имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям отсутствуют иски о признании обязательства, права по которому удостоверяются Закладной, кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной / договора залога, договора участия в долевом строительстве, договора страхования недвижимости, относящегося к Закладной, и/или Закладной недействительными.
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 с требованием об аресте или об обращении взыскания на недвижимость, указанную в Закладной, права требования участника долевого строительства, 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, права требования участника долевого строительства, или на права залогодателя/заемщика в отношении недвижимости, указанной в Закладной.

Критерии в отношении кредитных договоров и договоров ипотеки / договоров залога

1. Кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, и договор об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной / договор залога регулируются законодательством Российской Федерации и соответствуют стандартной документации Предшествующего кредитора или кредитора, выдавшего ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, утвержденной и применяемой в соответствии с внутренними документами Предшествующего кредитора или кредитора, выдавшего ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, по состоянию на дату подписания такого кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, и договора об ипотеке недвижимости, указанной в Закладной / договора залога 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 / договор залога не предусматривают возможность замены или отчуждения залогодателем/заемщиком недвижимости, указанной в Закладной / предмета залога 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. Остаток суммы основного долга по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, на дату перехода прав на Закладную составляет не менее 200 000 (Двухсот тысяч) рублей.
2. Остаток суммы основного долга по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не превышает 80 (Восьмидесяти) процентов от стоимости (денежной оценки) недвижимости, указанной в Закладной, определенной независимым оценщиком (текущий коэффициент «кредит/залог»).

3. Закладная может быть продана 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.
4. Погашение ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, осуществляется путем осуществления равных ежемесячных аннуитетных платежей по фиксированной процентной ставке.
5. Ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, на дату перехода прав на Закладную не является кредитом, удостоверенным Дефолтной закладной.
6. Единовременная просрочка по внесению аннуитетных платежей по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, ни разу не превышала 90 (Девяносто) календарных дней.
7. Платежи заемщиков по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не облагаются налогом на добавленную стоимость.
8. 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.
9. 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 / договором залога, Закладной и договором страхования недвижимости, относящимся к Закладной. Заемщик исполнил, в частности, все свои обязательства по осуществлению страховых взносов.
10. Датой погашения самого позднего ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, является 15.01.2059 года.
11. Ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, выдан на условиях Льготной программы, предусматривающей право получения кредитором возмещения недополученных доходов. Заемщик, ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, соответствуют условиям Льготной программы, заемщиком выполнены все условия Льготной программы для получения ипотечного кредита, удостоверенного Закладной, и ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, получен Заемщиком в рамках одной из Льготных программ. При этом на дату включения Закладной в состав ипотечного покрытия Облигаций заемщик, ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, кредитный договор, права по которому удостоверены Закладной, не перестали соответствовать условиям Льготной программы, и Предшествующий кредитор не утратил право на получение возмещения недополученных доходов по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной (во избежание сомнения, временная приостановка возмещения недополученных доходов на указанную дату не нарушает данное условие).

Критерии в отношении заемщиков

1. Заемщик полностью соответствовал критериям андеррайтинга, изложенным во внутренней кредитной политике Предшествующего кредитора или кредитора, выдавшего ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, а также соответствующим операционным и андеррайтинговым процедурам Предшествующего кредитора или кредитора, выдавшего ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, действовавшим на момент подписания заемщиком кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной.
2. По имеющимся у Предшествующего кредитора сведениям на момент подписания кредитного договора, права по которому удостоверены Закладной, 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 созаемщиков (если на стороне заемщика имеется множественность лиц) не превышает 85 (Восемьдесят пять) лет.
5. Доход заемщика подтвержден в соответствии со внутренними документами Предшествующего кредитора или кредитора, выдавшего ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, 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 или кредитора, выдавшего ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, на дату выдачи ипотечного кредита, удостоверенного Закладной.
7. Ипотечный кредит, удостоверенный Закладной, не является кредитом, представленным сотруднику Предшествующего кредитора или лицу, состоявшему ранее в трудовых отношениях с Предшествующим кредитором.
8. По имеющейся у Предшествующего кредитора информации Заемщик по ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не умер и не был признан умершим или безвестно отсутствующим.
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 начала Периода предъявления Облигаций к приобретению;
- (3) 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 Решении о выпуске ценных бумаг;
- (г) Замена обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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.

7.3.2.4 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

| | |
|-------------------------------------|--|
| Полное фирменное наименование: | Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН» |
| Сокращенное фирменное наименование: | АО «ДК РЕГИОН» |
| Место нахождения: | Российская Федерация, г. Москва |
| ОГРН: | 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.

7.3.2.5 Сведения о выпусках облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается (может быть обеспечено) залогом данного ипотечного покрытия

- (а) *общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым может быть обеспечено залогом данного ипотечного покрытия, или указание на то, что количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым может быть обеспечено залогом данного ипотечного покрытия, не ограничивается:*

Залогом данного ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств по 2 (Двум) выпускам облигаций с ипотечным покрытием.

- (б) *количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом данного ипотечного покрытия, а также количество выпусков облигаций с данным ипотечным покрытием, регистрация которых осуществляется одновременно, с указанием по каждому такому выпуску облигаций следующих сведений:*

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 2 124 800 000 (Два миллиарда сто двадцать четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей в соответствии с решением о размещении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» от 27 февраля 2026

года (решение единственного участника Эмитента № 7 от 27 февраля 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=39450>, 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 (iv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты основного долга по 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам, принадлежащим Эмитенту, после даты реализации предмета ипотеки (залога) в соответствии с законодательством Российской Федерации в результате обращения взыскания на предмет ипотеки (залога);

- в качестве средств, поступающих по кредитному договору после даты реализации или приобретения (оставления за собой) предмета ипотеки (залога) в соответствии с законодательством Российской Федерации в результате обращения взыскания на предмет ипотеки (залога);
- 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 возмещения недополученных доходов кредитора, выплачиваемых в соответствии со Льготной программой (как данный термин 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам, удостоверенным закладными, а также всех иных поступлений, указанных в настоящем пункте выше, за период от даты перехода прав на Закладные до даты начала первого Расчетного периода, оставшиеся в распоряжении Эмитента на 2 (Второй) рабочий день после даты окончания размещения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», и (ii) денежные средства, полученные Эмитентом по Кредиту на расходы (как данный термин определен ниже), оставшиеся в распоряжении Эмитента на дату окончания первого Расчетного периода.

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».

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) – (xviii) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по 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, 25 (Двадцать пятого) 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 в Плановую дату погашения.

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.

Очередность исполнения обязательств по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода

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 или по усмотрению Эмитента.

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».

7.3.2.6 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 риск):</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

7.3.2.7 Сведения о лице, уполномоченном эмитентом получать исполнение от должников, требования к которым, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, составляют ипотечное покрытие облигаций (сервисном агенте)

Получение исполнения от должников, требования к которым, обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, составляют ипотечное покрытие, осуществляется Эмитентом через сервисного агента, которым является Акционерное общество «ТБанк» (именуемое **Сервисный агент**).

Сведения о Сервисном агенте

| | |
|--|---------------------------------|
| <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 |

Основные обязанности (функции) Сервисного агента

Сервисный агент действует на основании договора об оказании услуг по обслуживанию залдных с Эмитентом. Сервисный агент несет следующие основные обязанности (осуществляет следующие основные функции):

- (а) сбор платежей заемщиков в счет погашения задолженности по залдным, принадлежащим Эмитенту;
- (б) взаимодействие от имени Эмитента с заемщиками по вопросам, связанным с исполнением обязательств по залдным и договорам страхования, заключенным в отношении обязательств, входящих в состав ипотечного покрытия;
- (в) предоставление Эмитенту, рейтинговому агентству (в случае его назначения), Расчетному агенту и Специализированному депозитарию регулярных отчетов;
- (г) взыскание просроченной задолженности по залдным, принадлежащим Эмитенту;
- (д) проведение Реструктуризации при условии соблюдения Лимита реструктуризации;
- (е) при возникновении соответствующих оснований, проведение Реструктуризации в силу закона.

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.

7.3.2.8 Дополнительная информация об ипотечном агенте

Эмитент является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах для эмиссии не более 10 (Десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Изменение общего количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан Эмитент, не допускается.

Зарегистрированные ранее выпуски облигаций с ипотечным покрытием Эмитента отсутствуют.

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 (залога) 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 1 000 000 (Одного миллиона) 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 от размера ипотечного покрытия Облигаций в год;
- возмещение расходов Специализированного депозитария в размере не более 150 000 (Ста пятидесяти 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 от размера ипотечного покрытия Облигаций в год;
- 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 Агента по приобретению в размере не более 100 000 000 (Ста 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;
- единовременное вознаграждение рейтинговых агентств за присвоение кредитного рейтинга Облигаций класса «А» в размере не более 10 000 000 (Десяти миллионов) рублей (в случае назначения);
- ежегодное вознаграждение рейтинговых агентств за поддержание кредитного рейтинга Облигаций класса «А» в размере не более 4 000 000 (Четырех миллионов) рублей (в случае назначения);
- 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 от размера ипотечного покрытия Облигаций в год;
- 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 от размера ипотечного покрытия Облигаций в год;
- ежемесячное возмещение дополнительных расходов резервного сервисного агента в размере не более 300 000 (Трехсот тысяч) рублей;
- выплата основной суммы долга, неустоек, комиссий, штрафов, пеней по договору об открытии возобновляемой 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 (далее – **Кредит на ликвидность**), в размере не более 900 000 000 (Девятисот миллионов) рублей;
- выплата процентов по Кредиту на ликвидность в размере не более 115 200 000 (Ста пятнадцати миллионов двухсот тысяч) рублей в год;
- 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 (далее – **Кредит на резервы**), в размере не более 450 000 000 (Четырехсот пятидесяти миллионов) рублей;
- выплата процентов по Кредиту на резервы в размере не более 57 600 000 (Пятидесяти семи миллионов шестисот тысяч) рублей в год;
 - 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 (далее – **Кредит на расходы**), в размере не более 220 000 000 (Двухсот двадцати миллионов) рублей;
 - выплата процентов по Кредиту на расходы в размере не более 28 160 000 (Двадцати восьми миллионов ста шестидесяти тысяч) рублей в год;
 - 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 10 000 000 (Десяти миллионов) 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;
 - 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;
 - 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 имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, входящего в ипотечное покрытие, от риска утраты или повреждения, либо возмещение расходов на оплату указанной страховой премии Сервисному агенту в размере не более 30 000 000 (Тридцати миллионов) рублей в год;
- 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 в течение срока обращения выпущенных Эмитентом облигаций;
- 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;
- в случае нарушения условий Льготной программы и возникновения у Эмитента обязательств по возврату всех или части полученных в рамках Льготной программы денежных средств, возврат денежных средств оператору Льготной программы и уплата неустойки (штрафа) в размере не более 1 000 000 000 (Одного миллиарда) 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.

7.3.3 Условия обеспечения обязательств по облигациям, обеспеченным поручительством

Не применимо. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям не обеспечивается поручительством.

7.3.4 Условия обеспечения обязательств по облигациям, обеспеченным гарантией

Не применимо. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям не обеспечивается гарантией.

7.3.5 В случае если сведения, подлежащие указанию в настоящем пункте, приведены в программе облигаций, вместо таких сведений может указываться ссылка на соответствующий пункт программы облигаций с указанием на ее регистрационный номер и дату регистрации

Не применимо. Облигации не выпускаются в рамках программы облигаций.

7.4 По усмотрению эмитента приводятся сведения об очередности обеспечения исполнения обязательств по облигациям выпусков, исполнение обязательств по которым обеспечивается за счет того же обеспечения, которое предоставляется по облигациям настоящего выпуска

Сведения приведены в подпункте (б) пункта 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг.

8. 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».

9. 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 функцию) единоличного исполнительного органа Эмитента, решения об определении нового представителя владельцев Облигаций. Полномочия ранее определенного (избранного) представителя владельцев Облигаций прекращаются с даты регистрации изменений в Решение о выпуске ценных бумаг в части сведений о новом представителе 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 резервном сервисном агенте после его назначения Эмитентом;
- (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.

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 пункте 4 Решения о выпуске 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 посредством направления уведомления в Банк России не позднее 30 (Тридцати) дней с даты определения (избрания) представителя владельцев Облигаций.

9(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.

10. Обязательство эмитента

Эмитент – Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент РТБ-1», обязуется обеспечить права владельцев Облигаций при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав.

11. Обязательство лиц, предоставивших обеспечение по облигациям

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

12. 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, который устанавливается в Решении о параметрах выпуска, в случае если полученное значение этого показателя приводит к наступлению Основания для ускоренной амортизации;

Основание для ускоренной амортизации означает наступление любой из дат или любого из событий, которые устанавливаются в качестве таковых в Решении о параметрах выпуска.

Льготные программы

Льготная программа – каждая из следующих программ: Программа «Дальневосточная ипотека», Программа «ИТ-ипотека», Программа «Льготная ипотека» и Программа «Семейная ипотека».

Программа «Дальневосточная ипотека» означает:

- (а) Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2019 года № 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная и арктическая ипотека», Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам Российской Федерации на приобретение или строительство жилых помещений на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, а также на сухопутных территориях Арктической зоны Российской Федерации, и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. № 1713-р» (с изменениями и дополнениями);
- (б) решение Минфина России о порядке предоставления субсидии № 23-67393-01016-Р от 31 января 2025 года;
- (в) иной нормативный правовой акт Российской Федерации, либо решение о порядке предоставления субсидий федеральными органами исполнительной власти, в том числе размещенное в ГИИС «Электронный бюджет», изданные с аналогичными целями и заменяющие или дополняющие указанные выше акты.

Программа «ИТ-ипотека» означает:

- (а) Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 года № 805 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному

обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, и Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий» (с изменениями и дополнениями);

- (б) решение Минцифры России о порядке предоставления субсидии № 23-68902-00855-Р от 10 апреля 2025 года;
- (в) иной нормативный правовой акт Российской Федерации, либо решение о порядке предоставления субсидий федеральными органами исполнительной власти, в том числе размещенное в ГИИС «Электронный бюджет», изданные с аналогичными целями и заменяющие или дополняющие указанные выше акты.

Программа «Льготная ипотека» означает:

- (а) Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 года № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2024 годах» (с изменениями и дополнениями) (утратило силу согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 17 мая 2024 года № 615);
- (б) решение Минфина России о порядке предоставления субсидии № 22-67374-00473-Р от 5 декабря 2024 года;
- (в) иной нормативный правовой акт Российской Федерации, либо решение о порядке предоставления субсидий федеральными органами исполнительной власти, в том числе размещенное в ГИИС «Электронный бюджет», изданные с аналогичными целями и заменяющие или дополняющие указанные выше акты.

Программа «Семейная ипотека» означает:

- (а) Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» (с изменениями и дополнениями) (утратило силу согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 17 мая 2024 года № 615);
- (б) решение Минфина России о порядке предоставления субсидии № 24-67381-01460-Р от 26 ноября 2024 года;

- (в) решение Минфина России о порядке предоставления субсидии № 25-67381-01850-Р от 11 марта 2025 года;
- (г) иной нормативный правовой акт Российской Федерации, либо решение о порядке предоставления субсидий федеральными органами исполнительной власти, в том числе размещенное в ГИИС «Электронный бюджет», изданные с аналогичными целями и заменяющие или дополняющие указанные выше акты.

Решение о параметрах выпуска

Решение о параметрах выпуска – решение единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Эмитента, раскрываемое в Ленте новостей не позднее рабочего дня, предшествующего дате начала размещения Облигаций, и принимаемое в отношении:

- (1) Плановой даты погашения;
- (2) Даты отчета;
- (3) Даты расчета;
- (4) Определенного купона;
- (5) Лимита реструктуризации;
- (6) Основания для ускоренной амортизации;
- (7) Лимита по Кредиту на резервы;
- (8) Лимита по Кредиту на ликвидность.

Эмитент вправе внести изменения в Решение о параметрах выпуска и обязан раскрыть его с учетом изменений в Ленте новостей не позднее рабочего дня, предшествующего дате начала размещения Облигаций. Во избежание сомнений, под Решением о параметрах выпуска в настоящем Решении о выпуске ценных бумаг понимается Решение о параметрах выпуска с учетом изменений.

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

Все поступления, входящие в $\Sigma ДСП$, 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 по Дефолтным закладным;
 - (е) платежей, подлежащих уплате в связи со Льготной программой;
- (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;
 - (в) Агенту по приобретению (в случае его назначения);
 - (г) платежному агенту (в случае его назначения);
 - (д) НКО АО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;
 - (е) Специализированному депозитарию в соответствии с договором на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия;
 - (ж) резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных (в случае его назначения);
 - (з) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;
 - (и) платежей, связанных с допуском к торгам или листингом Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» какой-либо фондовой биржей;
 - (к) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций класса «А» (в случае его назначения);
 - (л) маркет-мейкеру в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера (в случае его назначения);
 - (м) платежи, связанные с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;

- (н) выплаты за страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, входящего в ипотечное покрытие, от риска утраты или повреждения, в случае отсутствия такого страхования со стороны заемщика, либо возмещение расходов на указанные выплаты Сервисному агенту;
- (о) 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) 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам, удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по таким закладным, и выплат за счет средств материнского (семейного) капитала, направленных на погашение основной суммы 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.

- (viii) 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;

- (ix) до Даты начала ускоренной амортизации, уплата покупной цены за Закладные, входящие в состав ипотечного покрытия, в соответствии с договорами купли-продажи Закладных;
- (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»;

$\sum ДСП$ определяется в соответствии с пунктом 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг;

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) 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:

$$BExSAA = \sum ДСП - RPP_{10}, \text{ где:}$$

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

$\Sigma ДСП$ определяется в соответствии с пунктом 7.3.2.5 Решения о выпуске ценных бумаг;

RPP_{10} – сумма денежных средств, включенных в расчет $\Sigma ДСП$ и направленных в Расчетном периоде на:

- осуществление выплат, предусмотренных пунктами (i) – (x) 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 $BExSAA < 0$, то для целей расчета данного показателя он признается равным 0.

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

- (xii) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредиту на ликвидность;
- (xiii) с Даты начала ускоренной амортизации, выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на ликвидность;
- (xiv) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредиту на резервы;
- (xv) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредиту на расходы;
- (xvi) до Даты начала ускоренной амортизации, выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на ликвидность;
- (xvii) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на резервы;
- (xviii) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на расходы;
- (xix) 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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, распределяются в соответствии с пунктами

(i) – (vi) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по 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 обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, включаются в состав $\Sigma ДСО$ и распределяются в соответствии с пунктом 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

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

$\Sigma ДСО$ – сумма денежных средств, полученных в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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, и выплат за счет средств материнского (семейного) капитала, направленных на погашение основной суммы долга по таким закладным), 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства 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, и выплат за счет средств материнского (семейного) капитала, направленных на погашение основной суммы долга по таким закладным), 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 и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам, удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по таким закладным, и выплат за счет средств материнского (семейного) капитала, направленных на погашение основной суммы долга по таким закладным), за период от даты перехода прав на Закладные до даты начала первого Расчетного периода, оставшиеся в распоряжении Эмитента на 2 (Второй) рабочий день после даты окончания размещения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», 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 договорами 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 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 (залога);
- (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, договора участия в долевом строительстве, договора залога прав требования участника долевого строительства, кредитного договора или самой закладной;
- (г) наложение ареста на предмет ипотеки (залога), который не снят в течение 90 (Девяноста) календарных дней с даты наложения ареста, или вступление в законную силу решения суда об обращении взыскания на предмет ипотеки (залога);
- (д) 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;
- (е) смерть заемщика, объявление заемщика умершим или признание заемщика безвестно отсутствующим;
- (ж) 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 (vii), (viii), (x) и (xi) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по 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 $\sum ДСП$ 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 Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) (ранее и далее – **Закон об ипотечных ценных бумагах**), направление денежных средств на:
 - (a) оплату расходов Эмитента, предусмотренных в пунктах (i) – (v) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по 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) до Даты начала ускоренной амортизации, уплата части покупной цены, соответствующей сумме основного долга приобретаемых Эмитентом Закладных на дату перехода прав на Закладные к Эмитенту, а в случае наличия после Даты начала ускоренной амортизации задолженности по уплате покупной цены за Закладные, приобретенные Эмитентом до Даты начала ускоренной амортизации, – уплата части покупной цены, соответствующей сумме основного долга приобретенных Эмитентом Закладных на дату перехода прав на Закладные к Эмитенту, до погашения такой задолженности;
- (iii) выплата на равных условиях и на пропорциональной основе непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А» в размере, определяемом Расчетным агентом по следующей формуле:

$K_A = AF_3 / N_A$, где:

K_A – размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации класса «А» (в рублях).

В случае если расчетная величина K_A превышает непогашенную номинальную стоимость одной Облигации класса «А», она считается равной непогашенной номинальной стоимости одной Облигации класса «А».

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_3 – 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;

- (iv) 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:

$K_B = AF_4 / N_B$, где:

K_B – размер подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой Облигации класса «Б» (в рублях).

В случае если расчетная величина K_B превышает непогашенную номинальную стоимость одной Облигации класса «Б», она считается равной непогашенной номинальной стоимости одной Облигации класса «Б».

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_4 – 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;

- (v) после полного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга по Кредиту на ликвидность;
- (vi) после полного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга по Кредиту на резервы;
- (vii) после полного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга по Кредиту на расходы.

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

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 по Дефолтным закладным;
 - (е) платежей, подлежащих уплате в связи со Льготной программой;
- (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;
 - (в) Агенту по приобретению (в случае его назначения);
 - (г) платежному агенту (в случае его назначения);
 - (д) НКО АО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;
 - (е) Специализированному депозитарию в соответствии с договором на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия;
 - (ж) резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных (в случае его назначения);
 - (з) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;
 - (и) платежей, связанных с допуском к торгам или листингом Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» какой-либо фондовой биржей;
 - (к) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций класса «А» (в случае его назначения);

- (л) маркет-мейкеру в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера (в случае его назначения);
- (м) платежи, связанные с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;
- (н) выплаты за страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, входящего в ипотечное покрытие, от риска утраты или повреждения, в случае отсутствия такого страхования со стороны заемщика, либо возмещение расходов на указанные выплаты Сервисному агенту;
- (о) 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 непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»;
- (ix) уплата покупной цены за Закладные в соответствии с договорами купли-продажи Закладных;
- (x) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредиту на ликвидность;
- (xi) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на ликвидность;
- (xii) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредиту на резервы;
- (xiii) выплата процентов, подлежащих уплате по Кредиту на расходы;
- (xiv) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на резервы;
- (xv) выплата неустоек, комиссий, штрафов, пеней, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Кредиту на расходы;
- (xvi) 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) и иного применимого законодательства Российской Федерации на соответствующую дату.

Кредит на резервы

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 Лимита по Кредиту на резервы (как данный термин определен ниже).

Денежные средства, полученные Эмитентом в рамках Кредита на резервы, подлежат обязательному включению в состав ипотечного покрытия и зачисляются на Залоговый счет.

Лимит по Кредиту на резервы означает величину, порядок определения которой устанавливается в Решении о параметрах выпуска.

Денежные средства, полученные Эмитентом в рамках Кредита на резервы, 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 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» и (или) Облигациям класса «Б», а также с обеспечением деятельности Эмитента.

Кредит на ликвидность

Не позднее даты начала размещения Облигаций класса «А» Эмитент и АО «ТБанк» заключают Кредит на ликвидность, в соответствии с которым АО «ТБанк» предоставляет Эмитенту денежные средства в рамках Лимита по Кредиту на ликвидность (как данный термин определен ниже) в случае задержки выплаты сумм возмещения недополученных доходов кредитора, выплачиваемых в соответствии со Льготной программой.

Денежные средства, полученные Эмитентом в рамках Кредита на ликвидность, подлежат обязательному включению в состав ипотечного покрытия и зачисляются на Залоговый счет.

Лимит по Кредиту на ликвидность означает величину, порядок определения которой устанавливается в Решении о параметрах выпуска.

Денежные средства, полученные Эмитентом в рамках Кредита на ликвидность, 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) 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 обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в пункте 12 Решения о выпуске ценных бумаг.

Иные сведения

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

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

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.

2. 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 при погашении 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 настоящим пунктом Решения о выпуске ценных бумаг, являются исключительной неустойкой. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям допускается взыскание только процентов, предусмотренных настоящим пунктом 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».

3. 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).

4. В соответствии с абзацем 5 пункта 13 статьи 29.1 Закона о рынке ценных бумаг 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 и (или) за счет владельца или владельцев Облигаций.