

Утвержден 15 сентября 2020 года  
решением Единственного участника Общества с  
ограниченной ответственностью «Ипотечный  
агент АкБарс2»  
Решение № 11 от «15» сентября 2020 г.

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент АкБарс2»**  
за 20 19, год

125171, Российская Федерация, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8,  
комната 59.

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

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент АкБарс2» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «19» июня 2015 г. б/н.		Г.Г. Годяев (И.О. Фамилия)
(наименование должности руководителя Общества)	(подпись)	
Дата " 15 " сентября 20 20 г.	М.П.	
Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент АкБарс2» на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от «19» июня 2015 г. б/н, действующий на основании Доверенности №22-19Р0А/РМА от 17 «декабря» 2019 г.		О.Ю. Белая (И.О. Фамилия)
Дата " 15 " сентября 20 20 г.	(подпись)	
Ревизор Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент АкБарс2», избранный Решением единственного участника № 09 от 24.04.2019 г.		Л.Н. Шурыгина (И.О. Фамилия)
Дата " 15 " сентября 20 20 г.	(подпись)	
Контактное лицо: _____	Годяев Геннадий Георгиевич	
Телефон: _____	(495) 777 00 85	
Факс: _____	(495) 777 00 86	
Адрес электронной почты: _____	mos.sec.legal@tmf-group.com	
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, <a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35505">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35505</a> на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем годовом отчете <a href="http://akbars2-ma.ru">http://akbars2-ma.ru</a>		

## **1. Общие сведения об Обществе**

- 1.1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент АкБарс2»
- 1.2. Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИА АкБарс2»
- 1.3. Полное наименование на иностранном языке: Limited liability company «Mortgage agent AkBars2»
- 1.4. Сокращенное наименование на иностранном языке: LLC «Mortgage Agent AkBars2»
- 1.5. Адрес места нахождения (в соответствии с Уставом): Российская Федерация, город Москва.
- 1.6. Юридический адрес (в соответствии со сведениями ЕГРЮЛ): 125171, Российская Федерация, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 59;
- 1.7. Дата внесения записи в Единый государственный реестр (ЕГР): 02.06.2015, ОГРН: 1157746493222
- 1.8. Сведения об уставном капитале: 10 000 (десять тысяч) рублей
- 1.9. Совет Директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Органы управления общества:

- общее собрание участников
- Управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

## **2. Положение Общества в отрасли**

В настоящее время в России созданы основные элементы нормативно-правовой базы рынка ипотечного кредитования. Ключевые правовые нормы содержатся в Гражданском кодексе Российской Федерации, Налоговом кодексе Российской Федерации, Федеральном законе № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Законе об ИЦБ, Федеральном законе № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральном законе от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», а также в Федеральном законе № 218-ФЗ от 30.12.2004 «О кредитных историях». В настоящее время реализуются утвержденные Правительством Российской Федерации Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утверждена Правительством Российской Федерации 11 января 2000 г. № 28) и Концепция развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (утверждена Правительством Российской Федерации 30 июля 2005 г.). Кроме того, в 2006 году был запущен национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», среди приоритетных направлений которого обозначено развитие рынка ипотечного кредитования.

Эмитент является ипотечным агентом, специально созданным в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон об ипотечных ценных бумагах) в июне 2015 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию не более 10 (десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Единственным учредителем Эмитента является фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Королевства Нидерланды.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем выпуска ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов облигаций с ипотечным покрытием расцениваются Эмитентом как позитивные: увеличение числа выпусков ипотечных ценных бумаг различных ипотечных агентов будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента рынка, основной чертой которого является надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования.

## **3. Приоритетные направления деятельности Общества**

Основными видами деятельности Общества являются:

-приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, в случаях, предусмотренных Законом об ипотечных ценных бумагах, и с соблюдением его требований;

-приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение закладных в случаях, предусмотренных Законом об ипотечных ценных бумагах, и с соблюдением его требований;

-приобретение и отчуждение государственных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом об ипотечных ценных бумагах, и с соблюдением его требований;

-приобретение (оставление за собой) недвижимого имущества в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства и его отчуждение в случаях, предусмотренных Законом об ипотечных ценных бумагах, и с соблюдением его требований;

-приобретение и отчуждение иного имущества, предусмотренного Законом об ипотечных ценных бумагах, и с соблюдением его требований, в том числе получение в качестве кредитора по обеспеченным ипотекой обязательствам страховых выплат по заключенным в связи с такими обязательствами договорам страхования;

-эмиссия облигаций с ипотечным покрытием;

-исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным Обществом;

-обслуживание имущества, которое включено или может быть включено в состав ипотечного покрытия облигаций, выпущенных Обществом, в том числе кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, и (или) закладных, включая получение исполнения от должников по обеспеченным ипотекой обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие, и осуществление необходимых для этого действий;

-получение денежных средств в процессе осуществления исключительного предмета деятельности Общества как ипотечного агента, в том числе, но не исключительно, по сделкам, направленным на повышение, поддержание кредитоспособности Общества либо уменьшение рисков финансовых потерь и в виде процентов по банковским счетам, на которых находятся денежные средства, полученные в результате владения, распоряжения и управления имуществом, которое включено или может быть включено в состав ипотечного покрытия выпущенных Обществом облигаций/процентов по банковским счетам, полученных от размещения на указанных счетах (в том числе, в виде депозитов) денежных средств, используемых для формирования (поддержания размера) резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных Уставом;

-привлечение кредитов (займов) в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности Общества как ипотечного агента, в том числе для повышения и поддержания кредитоспособности Общества, а также для уменьшения рисков финансовых потерь, в том числе, в связи с:

- приобретением требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных;
- поддержанием платежеспособности Общества, в том числе путем формирования (поддержания размера) резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных настоящим Уставом;
- исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием; и/или
- оплатой расходов, связанных с подготовкой и размещением выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обеспечением текущей деятельности Общества как ипотечного агента;

- заключение сделок по предоставлению обеспечения по обязательствам Общества;
- заключение сделок по хеджированию валютных и процентных рисков, связанных с исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием;
- получение вкладов в имущество Общества и иной целевой безвозмездной финансовой помощи от участника (участников) Общества в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности Общества, в том числе для повышения и поддержания его кредитоспособности, а также для уменьшения рисков финансовых потерь;
- заключение сделок по страхованию имущественных интересов Общества, связанных с риском возникновения убытков, вызванных невозможностью удовлетворения требований по кредитам (займам), обеспеченных ипотекой, в том числе, в связи с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации предмета ипотеки при обращении взыскания на указанное имущество или недостаточностью стоимости предмета ипотеки, оставленного Обществом за собой;
- оплата страховых премий по договорам страхования, выгодоприобретателем по которым является Общество, в случае, если оплата страховых премий Обществом предусмотрена кредитным договором (договором займа) или иным договором Общества, если возможность уплаты данных страховых премий ипотечным агентом не запрещена действующим законодательством Российской Федерации;
- получение платежей по закладным (кредитам) от заемщиков до момента уведомления заемщиков о смене кредитора/держателя закладной;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения деятельности Общества как ипотечного агента, включая заключение и исполнение соглашений с профессиональными участниками рынка ценных бумаг, сервисными агентами, расчетными агентами, платежными агентами, организаторами торгов, банками и рейтинговыми агентствами в целях присвоения рейтинга облигациям с ипотечным покрытием, размещенным или размещаемым Обществом, информационными агентствами, договоров о предоставлении поручительства по обязательствам Общества, договоров на оказание консультационных услуг (в том числе по предоставлению юридических, налоговых и финансовых консультаций), услуг по управлению, аудиту, ведению бухгалтерского учета и других услуг.

#### **4. Перспективы развития рынка**

Общество было создано с целью обеспечения финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Общество вправе осуществить эмиссию не более десяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом Общества, Общество прекращает свою деятельность по достижении цели своей деятельности, но только при условии полного исполнения Обществом его обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием.

#### **5. Отчет о размере распределяемой прибыли между участниками Общества**

В 2019 г. решения о распределении прибыли Общества не принимались.

#### **6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества**

Общество ведет свою деятельность на рынке ипотечного кредитования, основной целью которой является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

К основным факторам риска, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно отнести следующие:

- отраслевые риски;

- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества.

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

Потенциальным приобретателям эмиссионных ценных бумаг, размещенных Обществом, рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением таких эмиссионных ценных бумаг. Тем не менее, перечень рисков, приведенный ниже, не является исчерпывающим.

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

### **Отраслевые риски**

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

#### *а) кредитный риск по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия:*

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б». Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга. По ряду закладных заемщиками были заключены договоры страхования жизни. Такой вид страхования носит рекомендательный характер. Путем заключения соответствующих договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания). Выгодоприобретателем по договорам страхования выступает Общество.

По данным Минтруда по состоянию на 28 января 2020 года численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, составила 684,21 тыс. человек (на аналогичную дату 2019 года - 730,09 тыс. человек).

В 83 субъектах Российской Федерации отмечен рост численности безработных граждан. Наибольший рост наблюдался в Республике Тыва (13,1%), Сахалинской области (12,2%), Магаданской области (11,9%), Республике Бурятия (11,2%), Забайкальском крае (9,5%), Республике Крым (9,1%), Воронежской области (7,8%), Республике Адыгея (7,4%), Новосибирской области (7,4%), г. Севастополе (7,1%).

На 28 января 2020 года уровень регистрируемой безработицы в среднем по Российской Федерации, по оперативным данным, составил 0,91% от численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет (на аналогичную дату 2019 года 0,96%).

Количество свободных рабочих мест и вакантных должностей, заявленных работодателями в органы службы занятости, на 28 января 2020 года составило 1 451,53 тыс. единиц (на аналогичную дату 2019 года - 1 443,42 тыс. единиц).

В 2009 году ситуация на рынке труда была напряженнее: уровень безработицы достигал 9,2%, а численность сотрудников, работающих в режиме неполной занятости на 30 декабря 2009 г. составляла 1612,7 тыс. человек. Тем не менее, риски роста безработицы в 2020 году оцениваются Обществом в настоящее время как существенные.

Важно отметить, что негативное влияние на платежеспособность ипотечных заемщиков может оказывать увеличение общей задолженности населения по потребительским кредитам, в т.ч. увеличение задолженности ипотечных заемщиков по прочим кредитам помимо ипотеки. Такая ситуация формирует высокие риски возникновения проблем с обслуживанием кредитов в условиях снижения доходов и возможностей по их рефинансированию.

Кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. По мере погашения основной суммы долга по кредитам (займам), удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия, Общество ожидает сокращения влияния кредитного риска применительно к конкретным закладным.

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

Возрастают риски возможного снижения цен на жилье вследствие сокращения спроса населения (ввиду ухудшения макроэкономической ситуации, вероятности снижения реальных располагаемых доходов и сокращения объемов ипотечного кредитования). Риск снижения цен на недвижимость Обществом оценивается в целом по стране на среднем уровне, а в отдельных регионах – на уровне выше среднего. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

### **Страновые риски.**

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

Общество подвержено рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов.

Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость облигаций, размещенных Обществом.

В настоящее время, по мнению Общества, основными страновыми рисками, способными оказать негативное влияние на результаты деятельности Общества, являются следующие:

- снижение устойчивости банковского сектора вследствие реализации ранее накопленных рисков кредитного портфеля может негативно сказаться на доступности ипотечного кредитования. Реализация государственных мер по докапитализации банков и поддержка со стороны Банка России позволили несколько улучшить ситуацию с достаточностью капитала кредитных организаций, а замедление темпов роста объемов кредитования - ситуацию с ликвидностью. Однако проблема с привлечением долгосрочных источников фондирования в текущих условиях сохраняется. Ограниченные возможности банков по наращиванию кредитных портфелей в сочетании со снижением спроса на кредитные продукты ведут к сокращению прибыли (а в ряде случаев – к формированию убытков), особенно по высокорисковым необеспеченным кредитам, что увеличивает риски нарастания проблем в банковском секторе, в первую очередь накопленных ранее кредитных рисков, и дальнейшего сокращения спроса на кредиты вследствие ужесточения условий кредитования;
- длительное сохранение международных кредитных рейтингов России ниже инвестиционного уровня, что приведет к существенному снижению спроса на облигации российских эмитентов со стороны зарубежных инвесторов. Снижение рейтингов Общества приведет к росту стоимости привлечения

ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций. 19 июля 2019 г. S&P Global Ratings подтвердило суверенные кредитные рейтинги Российской Федерации: долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный». Агентство Fitch не стало повышать российский рейтинг, оставив его также на уровне BBB-. Международное рейтинговое агентство Moody's 8 февраля 2019 повысило суверенный кредитный рейтинг РФ до инвестиционного уровня "Baa3" (нижняя ступень инвестиционного уровня) со "стабильным" прогнозом. Снижение объемов жилищного строительства, вызванного сокращением доступности кредитов для застройщиков и снижением спроса на жилье и ипотеку. По мере завершения строительства объектов, находящихся в высокой степени готовности, темпы роста ввода жилья замедляются и ввод жилья перешел от роста к снижению. Пока снижение ввода жилья происходит за счет сокращения объемов индивидуального жилищного строительства, в то время как поддержку строительству многоквартирных домов оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность Общества, Общество проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет, при необходимости, корректировку своей стратегии деятельности.

### **Региональные риски.**

Полностью исключить возможность возникновения в России локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе, с применением военной силы (региональные риски) нельзя. Общество осуществляет деятельность на территории города Москва.

Законотворческая и правоприменительная деятельность органов власти города Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в городе Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности Общества. Общество не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации, в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Общества.

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Московский регион – регион местонахождения Общества – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в г. Москве. Основной региональный риск связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Общество не может повлиять на снижение данного риска.

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

Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

### **Финансовые риски**

В виду того, что обязательства должников выражены в национальной валюте, значительное долгосрочное увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Обществом.

Защита владельцев эмиссионных ценных бумаг, размещенных Обществом, обеспечена за счет избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. Критические, по мнению Общества, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Обществом, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Общества, незначительно.

Финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Обществом, что, в свою очередь, может повлиять на

способность Общества выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Обществом. При наступлении данных обстоятельств у Общества, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Общества. Однако, по мнению Общества, данный риск не является значительным в связи с тем, что Общество является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Обществом, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Обществом.

Снижение негативного влияния указанных факторов происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Обществом, обеспеченным залогом одного ипотечного покрытия.

### **Правовые риски**

Необходимо учитывать возможные риски, связанные с изменениями законодательства, регулирующего рынок секьюритизации в Российской Федерации. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ценных бумаг и, учитывая, что они направлены, в том числе, на совершенствование законодательных норм, содействующих развитию рынка ипотечных ценных бумаг в России, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам и ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Эмитента.

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Общества и/или связанным с применением Закона об ИЦБ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным.

Обществу не требуется лицензия для ведения своей уставной деятельности и Общество не осуществляет какие-либо виды деятельности, подлежащие лицензированию. Общество не использует какие-либо ограниченные в обороте объекты.

У Общества нет дочерних или зависимых обществ. Общество не несет ответственности по долгам третьих лиц и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае, если на Общество будет возложена такая ответственность, владельцы Облигаций будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по Облигациям из стоимости ипотечного покрытия.

Общество не производит и не предоставляет какие-либо работы, продукцию или услуги для потребителей.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных факторов риска, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных факторов риска находятся вне контроля Общества.

Характер деятельности Общества не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Общества, вероятность их наступления, а также продолжительность действия.

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

Риски, свойственные исключительно Эмитенту или связанные с осуществляемой Эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент:

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и инвесторами по ипотечным ценным бумагам, отсутствует. Таким образом, риски,



связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах.

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

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

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента:

У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае если на Эмитента будет возложена такая ответственность, владельцы ценных бумаг, размещенных Эмитентом, будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по таким ценным бумагам из стоимости ипотечного покрытия.

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

Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей.

**7. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении**

За отчетный период Эмитентом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" крупными сделками. В связи с введением п.5 ст.8 ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" и п.11.4. Устава, в отношении Общества не применяются правила, предусмотренные пунктами 45 и 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

**8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.**

За отчетный период Обществом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность. В связи с введением п.5 ст.8 ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" и п.11.4. Устава, в отношении Общества не применяются правила, предусмотренные пунктами 45 и 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

**9. Сведения о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества, и членах коллегиального исполнительного органа Общества, их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, информация о сделках по приобретению или отчуждению акций Общества, совершенных лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации), и/или членами коллегиального исполнительного органа в течение отчетного года**

В соответствии с Уставом Общества полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации (далее - Управляющая организация).

Сведения об Управляющей организации:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ТМФ РУС»

Основание передачи полномочий: Решение единственного учредителя Общества от 22.05.2015 г., № 1, договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «19» июня 2015 года, № б/н Место нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 45

ИНН: 7743103136

ОГРН: 1157746493222

Телефон: (495) 777-0085

Факс: (495) 777-0086

Адрес электронной почты: [mos.sec.legal@tmf-group.com](mailto:mos.sec.legal@tmf-group.com)

Единоличный исполнительный орган Управляющей организации

ФИО: Песу Юсси Самули

Управляющая организация учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации и является частью группы ТМФ - независимой международной компании, оказывающей услуги в сфере корпоративного управления, а также ведения бухгалтерского и налогового учета, расчета зарплаты и кадрового администрирования для организаций различного масштаба, профиля и структуры на принципах аутсорсинга. Компания основана в Голландии в 1988 г. для профессионального решения разнообразных финансовых и административных задач в интересах клиентов. На сегодняшний день штат группы компаний ТМФ насчитывает более 2 500 профессионалов, работающих в 120 офисах, находящихся в 80 странах.

Управляющая организация доли в уставном капитале Общества не имеет.

Управляющая организация сделок по приобретению или отчуждению долей Общества не совершала.

Коллегиальный исполнительный орган уставом Общества не предусмотрен.

#### **10. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) Общества**

В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от «19» июня 2015 года, Общество за 2019 год осуществило следующие выплаты:

Вознаграждение, тыс. руб.	1 661
Заработная плата, тыс. руб.	0
Премии, тыс. руб.	0
Комиссионные, тыс. руб.	0
Льготы, тыс. руб.	0
Компенсации расходов, тыс. руб.	45
Иные имущественные представления, тыс. руб.	0
Иное, тыс. руб.	0
ИТОГО, тыс. руб.	1 706

При определении размера вознаграждения Управляющей организации Общество учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию группы ТМФ, к которой принадлежит ООО «ТМФ РУС», специализирующейся на предоставлении услуг в сфере корпоративного управления.

#### **11. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2019 г., тыс. руб.**

Наименование показателя	2019 г.
Внереализационная прибыль	115 598
Валовая прибыль	0
Чистая прибыль	115 598

**12. Размер и структура капитала Общества, тыс.руб**

Наименование показателя	31.12.2019 г.
Размер уставного капитала	10
Размер нераспределенной чистой прибыли	620 497
Общая сумма капитала	620 507

**13. Финансовые вложения на 31.12.2019 г.**

Объект финансового вложения: права (требования), удостоверенные залладными

Размер вложения в денежном выражении: 3 495 598 тыс. руб.

Размер дохода от объекта финансового вложения: различный по каждому заемщику

Срок выплаты: различный по каждому заемщику

**14. Сведения о дебиторской задолженности на 31.12.2019 г.**

Вид дебиторской задолженности	Срок наступления платежа	
	До одного года	Свыше одного года
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, тыс.руб.	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Дебиторская задолженность по процентам к получению тыс.руб.	20 854	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Дебиторская задолженность по авансам выданным, тыс. руб.	1 158	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Прочая дебиторская задолженность, тыс. руб.	33 314	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Итого, тыс. руб.	55 326	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

**15. Сведения о кредиторской задолженности на 31.12.2019 г.**

Вид кредиторской задолженности	Срок наступления платежа	
	До одного года	Свыше одного года
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, тыс.руб.	2 056	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Кредиторская задолженность перед персоналом организации, тыс.руб.	0	0

в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Кредиторская задолженность перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами, тыс. руб.	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Кредиты, тыс. руб.	79 826	317 814
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по кредитам	9 227	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Займы, тыс.руб.	493 250	3 137 698
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Проценты по займам, тыс.руб.	57 627	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Прочая кредиторская задолженность, тыс. руб.	0	0
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0
Итого, тыс.руб	641 986	3 455 512
в том числе просроченная, тыс.руб.	0	0

#### **16. Сведения о состоянии чистых активов Общества**

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2019 г. составила 620 507 тыс.руб.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2018 г. составила 504 909 тыс.руб.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2017 г. составила 353 537 тыс.руб.

Стоимость чистых активов Общества по итогам 2019 г. увеличилась по сравнению с аналогичным показателем по итогам 2018 г. на 22,89%.

#### **17. Социальные показатели**

Сведения не приводятся ввиду отсутствия у Общества штата работников согласно пункту 2.7 устава Общества.

#### **18. Иная информация, предусмотренная уставом Общества или иным внутренним документом Общества**

Иные сведения отсутствуют.