

Утвержден «21» апреля 2020 года решением единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ» (Решение № 01/01/2020/МА КМ от «21» апреля 2020 года)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»

за 20 19 год

Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

Уполномоченный представитель по доверенности №б/н от 19.08.2019 г. Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление» - управляющей организации, осуществляющей полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ», действующей на основании решения единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ» (Решение б/н от 27 мая 2015 г.) и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 09.06.2015 г.

подпись _____ Н.Л. Лебедева

Дата “ 21 ” апреля 20 20 г.

М.П.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч - Учет» – организации, осуществляющей ведение бухгалтерского и налогового учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ», действующей на основании решения единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ» (Решение б/н от 27 мая 2015 г.) и договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от 09.06.2015 г.

подпись _____ Е.М. Морозова

Дата “ 21 ” апреля 20 20 г.

М.П.

Ревизор Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ», действующий на основании решения единственного участника, решение № 01/01/2019/МА КМ от 20.03.2019 г.

подпись _____ О.В. Дюрягина

Дата “ 21 ” апреля 20 20 г.

Контактное лицо: _____ **Киселева Елена Юрьевна**

Телефон: _____ **+7 (499) 286-20-31**

Факс: _____ **+7 (499) 286-20-36**

Адрес электронной почты: _____ **Kiseleva@trewetch-group.ru**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, **http://www.e-**
на которой раскрывается информация, **disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35479**
содержащаяся в настоящем годовом отчете **http://www.ia-km.ru**

Введение

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ» (далее – «Общество», «Эмитент») создано 04 июня 2015 года. Запись о создании Эмитента внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером **1157746504574**.

Эмитент составляет годовой отчет и осуществляет раскрытие информации в форме годового отчета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения об Обществе

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: **Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»**

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: **ООО «ИА КМ»**

Полное фирменное наименование Общества на английском языке: **«Mortgage agent KM» Limited Liability Company.**

Сокращенное наименование Общества на английском языке: **«МА КМ» LLC.**

Место нахождения Общества (согласно Уставу): **город Москва.**

Адрес Общества, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, строение 2А.**

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер

Основной государственный регистрационный номер: **1157746504574**

Дата регистрации: **04.06.2015**

Наименование регистрирующего органа: **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве**

Идентификационный номер налогоплательщика

7704318667

2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) Общества

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Интерком-Аудит».**

ИНН: **7729744770.**

ОГРН: **1137746561787.**

Место нахождения: **125040, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2, корпус 13, этаж 7, помещение XV, комната 6.**

Адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: **125040, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 2, корпус 13, этаж 7, помещение XV, комната 6.**

Телефон: **+7 (495) 937-34-51.**

Факс: **+7 (495) 937-34-51.**

Адрес электронной почты: **info@intercom-audit.ru**

Полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор (аудиторская организация) эмитента: **Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).**

Место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор (аудиторская организация) эмитента: **119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, дом 21, корпус 4.**

Аудитор (аудиторская организация) Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора. Аудитор Общества утверждается общим собранием участников Общества.

Аудитор (аудиторская организация) Общества утвержден решением единственного участника от 20.03.2019 № 01/01/2019/МА КМ.

3. Информация о лицах, входящих в состав органов управления Общества

Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом Общества.

Состав коллегиального исполнительного органа Общества

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Общества

Информация о единоличном исполнительном органе Общества

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации

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

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч – Управление»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Тревеч – Управление»**

Состав совета директоров управляющей организации

Совет директоров не предусмотрен Уставом

Единоличный исполнительный орган управляющей организации по состоянию на 31.12.2019:

Директор

ФИО: **Лесная Луиза Владимировна**

Год рождения: **1973**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
11.03.2013	27.04.2015	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.инновации»	Исполнительный директор
26.04.2013	28.12.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Сэндибокс»	Член совета директоров
29.04.2013	28.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Метпрофсервис»	Член совета директоров
29.04.2013	28.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Технослав»	Член совета директоров
30.04.2013	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Смарт-СиВиДи»	Член совета директоров
30.04.2013	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «БиоСтарт»	Член совета директоров
04.10.2013	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Завод композиционных строительных материалов»	Член совета директоров
30.04.2014	08.05.2015	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.инновации»	Член совета директоров
30.04.2014	31.10.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Новосибирск»	Член совета директоров
30.04.2014	29.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Томск»	Член совета директоров
30.04.2014	30.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «НАНОКЕРАМИКС»	Член совета директоров
07.05.2014	30.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Палс Кристалс»	Член совета директоров
18.07.2014	12.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Новосибирск»	Генеральный директор
22.07.2014	17.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Наномодифицированные металлы и сплавы»	Член совета директоров
02.03.2015	22.01.2018	Общество с ограниченной ответственностью «Солартек»	Член совета директоров

30.04.2015	09.12.2015	Общество с ограниченной ответственностью «Центр наномодифицированных материалов»	Член совета директоров
30.04.2015	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Радиационно-химические технологии»	Член совета директоров
24.12.2015	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ЭН.РУ»	Член совета директоров
11.10.2016	03.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Композитный газопровод»	Член совета директоров
26.12.2016	17.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ДиоксидСервис»	Член совета директоров
19.01.2017	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»	Член совета директоров
28.04.2017	03.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Лик»	Член совета директоров
19.01.2017	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»	Член совета директоров
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление»	Директор
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»	Директор

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества

Действующая у Эмитента система контроля финансово-хозяйственной деятельности направлена на обеспечение доверия инвесторов к Обществу и органам его управления. Данная цель достигается путем решения следующих задач:

- обеспечение эффективной и прозрачной системы управления в Обществе;
- предупреждение, выявление и ограничение финансовых и операционных рисков;
- обеспечение достоверности финансовой информации, раскрываемой Обществом.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляется Единоличным исполнительным органом, ревизором, а также независимой аудиторской организацией (аудитором).

Общее собрание участников Общества избирает ревизора для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. Представители Управляющей организации или специализированной бухгалтерской организации, которой передано ведение бухгалтерского и налогового учета Общества, не могут избираться на должность ревизора Общества.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизора, решению общего собрания участников или по требованию участника Общества.

Порядок деятельности ревизора Общества определяется Положением о ревизоре, утвержденным Решением единственного участника Общества (Решение № 02/01/2015 МА КМ от «01» июля 2015г.).

Компетенция ревизора в соответствии с уставом Общества и Положением о ревизоре:

В соответствии с п.15.2 Устава Общества Ревизор вправе в любое время проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Общества.

В соответствии с Положением о ревизоре:

«3.1. Ревизор Общества осуществляет проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и текущей документации Общества по итогам деятельности Общества за год. Проверки могут осуществляться также во всякое время по решению общего собрания участников, по требованию участника (участников) Общества, а также по инициативе Ревизора Общества.

3.2. При выполнении указанных в п.3.1 Положения о ревизоре функций, Ревизор Общества осуществляет следующие виды работ:

- проверка финансовой (бухгалтерской) документации Общества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверка законности заключенных договоров от имени Общества, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Общества установленных нормативов, правил и пр.;
- анализ финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;
- проверка правильности составления бухгалтерской отчетности Общества, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления.

3.3. Ревизор осуществляет проверку расчетов с Управляющей организацией, а также с организацией, осуществляющей функции по ведению бухгалтерского и налогового учета в Обществе, (в порядке, установленном пунктом п.7 Положения о ревизоре и договорами, заключенными Обществом с указанными организациями).

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещены полный текст действующей редакции Положения о ревизоре: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35479>; <http://www.ia-km.ru>

Сведения об организации системы внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет ревизор Общества.

Решением единственного участника Общества 01.07.2015 г. также утверждены Правила внутреннего контроля и аудита (Решение №02/01/2015 МА КМ от «01» июля 2015г.).

В соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита организация и осуществление внутреннего контроля за совершением Обществом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется Обществом в лице его управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч-Управление» - на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества №б/н от 09.06.2015 г.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещены полный текст действующей редакции Правил внутреннего контроля и аудита: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35479>; <http://www.ia-km.ru>

Сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

На дату утверждения настоящего годового отчета во исполнение требований Федерального закона от 27.07.2010 N 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» действуют следующие документы:

- утвержденный решением единоличного исполнительного органа Общества Собственный перечень инсайдерской информации Общества (Решение № 02/02/2019/МА КМ от 03.09.2019).

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен Собственный перечень инсайдерской информации: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35479>; <http://www.ia-km.ru>

5. Сведения об участниках общества:

Полное наименование: ***Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»***

Сокращенное наименование: ***Фонд «Платформа 1»***

Место нахождения: *Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А*

Телефон: +7 (499) 286-20-31

Факс: +7 (499) 286-20-31

ИНН: 7703393929

ОГРН: 1097799006799

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **100%**

6. Сведения о создании и развитии Общества:

Общество зарегистрировано в качестве юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «04» июня 2015 г. за основным государственным регистрационным номером 1157746504574 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017176209).

Общество является ипотечным агентом, обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «**Закон об ИЦБ**») и Уставом.

Целью создания и деятельности Общества согласно пункту 3.2 Устава Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с пунктом 6.2 Устава, Общество создано для эмиссии не более 2 (Двух) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

7. Положение Общества в отрасли

Согласно требованиям Закона об ИЦБ, а также Уставу, правоспособность Общества ограничена, в связи, с чем Общество не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 Устава. Согласно пункту 3.1. Устава Общества, исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ИЦБ.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем предложения 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.

8. Приоритетные направления деятельности Общества

В соответствии с требованиями Закона об ИЦБ и уставом Эмитента правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не вправе вести никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных главой 3 Устава Эмитента.

Исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговых.

Целью деятельности Эмитента является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

9. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) общества с ограниченной ответственностью о результатах развития общества с ограниченной ответственностью по приоритетным направлениям его деятельности.

Учитывая особый правовой статус Эмитента - ипотечного агента, учрежденного в соответствии с Законом об ИЦБ, согласно п. 8.5 Устава Эмитента совет директоров в Эмитенте не создается. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества.

Общее собрание участников Эмитента с целью утверждения результатов развития Эмитента по приоритетным направлениям его деятельности не проводилось.

10. Информация об объеме каждого из использованных обществом с ограниченной ответственностью в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин

автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.

Информация не указывается в связи с тем, что хозяйственная деятельность Эмитента не связана с использованием таких видов энергетических ресурсов, как атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.

11. Перспективы развития Общества

Эмитент был создан с целью обеспечения финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Эмитент вправе осуществить эмиссию двух выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

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

12. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в отчетном году

Соотношение собственных и заемных средств

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств Эмитента по состоянию на 31.12.2019 г. составляет **230,96**

Долгосрочные заемные средства Эмитента по состоянию на 31.12.2019 г. составляют **8 400 036 тыс. руб.**

Краткосрочные заемные средства Эмитента по состоянию на 31.12.2019 г. составляют **3 384 008 тыс. руб.**

Капитал и резервы Эмитента по состоянию на 31.12.2019 г. составляют **51 023 тыс. руб.**

Отчетность эмитента

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета по состоянию на конец отчетного года вместе с аудиторским заключением, выражающим в установленной форме мнение аудиторской организации о ее достоверности, представляется на утверждение годовому общему собранию участников Эмитента/единственному участнику Общества и раскрывается на Страницах Эмитента в сети Интернет: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35479>; <http://www.ia-km.ru>

Отчет о размере распределяемой прибыли между участниками Эмитента.

В отчетном году решения о распределении прибыли не принимались.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества в отчетном году (в тыс. руб.)

Нераспределенная прибыль Общества на начало отчетного года: **54 899**

Нераспределенная прибыль Общества на конец отчетного года: **51 013**

Убыток Общества по итогам отчетного года: **3 886**

Сведения о состоянии чистых активов Общества (в тыс. руб.)

По состоянию на 31.12.2019 г. стоимость чистых активов Общества составила **51 023**

По состоянию на 31.12.2018 г. стоимость чистых активов Общества составила **54 909**

По состоянию на 31.12.2017 г. стоимость чистых активов Общества составила **63 567**

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за три последних завершаемых финансовых года: **Общество создано в 2015 году. Уставный капитал Общества с момента создания составляет 10 000 рублей.**

По итогам 2019 г. стоимость чистых активов уменьшилась по сравнению с данным показателем за 2018 г. Уменьшение показателя обусловлено тем, что в 2019 г. Обществом получен убыток.

Формирование совета директоров (наблюдательного совета) не предусмотрено уставом Общества.

Анализ причин и факторов, которые, по мнению единоличного исполнительного органа общества, совета директоров (наблюдательного совета) (в случае образования в обществе указанного совета), привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала: **В соответствии с пунктом 5 статьи 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные [пунктами 3 и 4 статьи 30](#) Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об**

обществах с ограниченной ответственностью».

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с размером его уставного капитала: ***В соответствии с пунктом 5 статьи 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктами 3 и 4 статьи 30 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».***

13. Информация о ценных бумагах Общества (далее – Облигации).

Основные сведения о размещенных Обществом ценных бумагах:

Вид ценной бумаги: ***облигации с ипотечным покрытием на предъявителя***

Форма ценной бумаги: ***документарные***

Серия: ***нет***

Иные идентификационные признаки ценных бумаг:

неконвертируемые документарные процентные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента (далее по тексту – Облигации»).

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации: ***Нет***

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: ***4-01-36480-R***

Дата государственной регистрации: ***24.09.2015 г.***

Количество ценных бумаг выпуска: ***13 504 000 (Тринадцать миллионов пятьсот четыре тысячи) штук;***

Общий объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости: ***13 504 000 000 (Тринадцать миллиардов пятьсот четыре миллиона) рублей (на дату размещения);***

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

Государственная регистрация отчета об итогах выпуска не осуществлена: ***Нет***

Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг: ***неприменимо.***

Дата представления уведомления об итогах выпуска ценных бумаг: ***02.10.2015 г***

Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска: ***28***

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: ***30.06.2022***

Указывается точно: ***Да***

Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг: ***<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35479>; <http://www.ia-km.ru>***

Сведения по облигациям с обеспечением:

Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего (предоставляющего) обеспечение, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	<i>Лицом, предоставляющим обеспечение по Облигациям в форме залога Ипотечного покрытия¹, является Эмитент. Эмитент является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Законом об ИЦБ для эмиссии не более 2 (двух) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Изменение максимального количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан Эмитент, не допускается. Зарегистрированные ранее выпуски облигаций с</i>
---	--

¹ Принадлежащее Эмитенту имущество и имущественные права, в том числе: (i) удостоверенные закладными обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам; (ii) денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте; (iii) недвижимое имущество, включенное в состав ипотечного покрытия в результате его приобретения (оставления за собой) при обращении на него взыскания в соответствии с законодательством РФ, в отношении которого специализированный депозитарий осуществляет хранение, учет и контроль за распоряжением, а также иные функции, предусмотренные законодательством РФ, и залогом которого обеспечивается исполнение Эмитентом своих обязательств перед владельцами Облигаций.

	<i>ипотечным покрытием Эмитента отсутствуют.</i>
Вид предоставленного обеспечения	<i>Залог Ипотечного покрытия</i>
Размер (сумма) предоставленного обеспечения	<i>Размер ипотечного покрытия, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по облигациям, на 29.12.2019 г. составляет 12 921 972 465,90 рублей (двенадцать миллиардов девятьсот двадцать один миллион девятьсот семьдесят две тысячи четыреста шестьдесят пять рублей девяносто копеек).</i>
Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением	<i>Залогом ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств Эмитента как в части выплаты владельцам Облигаций их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах), так и в части выплаты владельцам Облигаций процентного (купонного) дохода (накопленного процентного (купонного) дохода за текущий процентный (купонный) период и процентного дохода по Облигациям за купонные периоды, предшествующие обращению взыскания на Ипотечное покрытие). В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям владельцы Облигаций имеют право на удовлетворение требований по принадлежащим им Облигациям из стоимости имущества, составляющего Ипотечное покрытие, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя – Эмитента (за изъятиями, установленными федеральными законами).</i>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям (при ее наличии)	<i>http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35479; www.ia-km.ru.</i>
Иные сведения о предоставленном (предоставляемом) обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>нет</i>

Основные сведения о погашенных Обществом ценных бумагах:

Общество не имеет погашенных выпусков ценных бумаг.

14. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Эмитент 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 Эмитента, можно отнести следующие:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;

- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Политика эмитента в области управления рисками: Политика Эмитента 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 Эмитента.

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

Потенциальным приобретателям облигаций рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением облигаций. Риски, описанные в настоящем пункте, тем не менее, не могут отразить все существенные аспекты, связанные с приобретением облигаций, и перечень рисков, приведенный ниже, не является исчерпывающим.

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

Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение им обязательств по ценным бумагам. Наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли на внутреннем и внешнем рынках, а также предполагаемые действия эмитента в этом случае.

Согласно требованиям Закона об ИЦБ, а также уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 устава Эмитента. Согласно статье 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ИЦБ.

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

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

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков (юридические лица, являющиеся должниками по Закладной, далее – Заемщики, Заемщик) выполнять свои обязанности по обеспеченным обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций (принадлежащее Эмитенту имущество и имущественные права, в том числе: (i) удостоверенные залладными обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам; (ii) денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте; (iii) недвижимое имущество, включенное в состав ипотечного покрытия в результате его приобретения (оставления за собой) при обращении на него взыскания в соответствии с законодательством РФ, в отношении которого специализированный депозитарий осуществляет хранение, учет и контроль за распоряжением, а также иные функции, предусмотренные законодательством РФ, и заллом которого обеспечивается исполнение Эмитентом своих обязательств перед владельцами Облигаций; далее – Ипотечное покрытие). Неисполнение обязательства (дефолт) может быть вызвано как снижением доходов Заемщиков, так и увеличением их расходов. Следует отметить, что ухудшение финансового состояния Заемщика может быть вызвано как внутренними факторами (снижение доходов Заемщика и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции и др.). По состоянию на 31.12.2019 просрочки платежей по залладным (означает именную ценную бумагу вместе с добавочными листами и приложениями к ней (включая соглашения об изменении условий залладной), удостоверяющую право ее законного владельца на получение исполнения по соответствующему кредитному договору и право залла предмета ипотеки: далее – залладная, залладные) отсутствуют.

Согласно требованиям Закона об ИЦБ, предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна

быть не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Кредитный риск минимизируется кредитным качеством обязательств, включенных в Ипотечное покрытие. Кредитное качество обязательств определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом "кредит/залог", т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, к залоговой стоимости предмета ипотеки. По состоянию на 31.12.2019 средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по обязательствам, входящим в состав Ипотечного покрытия, к залоговой стоимости предмета ипотеки составляет 95,90%.

Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков допускать просрочку платежей. Вероятность дефолта будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, процентной ставки по кредиту, уровня экономического роста, изменения средних арендных ставок коммерческой недвижимости и других факторов.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

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

Падение цен на коммерческую недвижимость или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченному ипотекой обязательству, включенному в Ипотечное покрытие, Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по обеспеченному ипотекой обязательству.

По данным Colliers, в 2018 г., впервые с начала кризиса, на рынке офисов Москвы был зафиксирован рост средневзвешенного показателя арендной ставки. Рост был вызван, помимо изменения структуры свободного предложения, также увеличением запрашиваемых арендных ставок в бизнес-центрах ряда деловых районов. Средневзвешенная приведенная ставка аренды составила для класса А 26 333 руб./кв. м/год (без НДС, эксплуатационных расходов и коммунальные платежи), для класса В 13 693 руб./кв. м/год. Прирост к уровню 2017 года составил 4,9% и 7,7% соответственно.

В 2019 году арендные ставки для офисов класса А снизились до 25 510 руб./кв. м/год (-3,1% в годовом сопоставлении), для класса В выросли до 14 602 руб./кв. м/год (+6,6%).

В 2020 году Colliers ожидает роста арендной ставки для офисов класса А до 26 200 руб./кв. м/год (+2,7% в годовом сопоставлении), для класса В – до 15 300 руб./кв. м/год (+4,8% в годовом сопоставлении).

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

Эмитент не осуществляет деятельности, связанной с сырьем. Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров.

Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет Ипотечного покрытия, определены в п. 12.2.8 Решения о выпуске Облигаций. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.

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

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

г) риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и (или) услуги эмитента на внутреннем и внешнем рынках, и их влияние на деятельность эмитента и исполнение им обязательств по ценным бумагам.

Эмитент как компания специального назначения не осуществляет продажу продукции, не выполняет какие-либо работы и не оказывает услуги на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

Страновые и региональные риски

Страновые риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране, в которой эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность, при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершённый отчетный период.

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

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service 08 февраля 2019 года повысило кредитный рейтинг России до уровня Вaa3 со стабильным прогнозом. Повышение рейтингов России отражает положительное влияние политики последних лет, направленной на укрепление и без того устойчивых государственных финансов и внешних показателей РФ, а также на снижение уязвимости страны перед внешними потрясениями, включая новые санкции.

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings 09 августа 2019 года подтвердило рейтинг России до уровня ВВВ со «стабильным» прогнозом. Агентство полагает, что укрепление политики России, подкрепляемое более гибким обменным курсом, твердой приверженностью таргетированию инфляции и разумной фискальной стратегией, а также сбалансированный бюджет помогут ей справиться с усилением санкционных рисков. Тем не менее, сохраняющаяся угроза эскалации санкций отразится на возможностях привлечения Россией внешнего финансирования, инвестициях и перспективах экономического роста.

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's 19 июля 2019 года подтвердило кредитный рейтинг России до уровня ВВВ- со «стабильным» прогнозом. Аналитики агентства подчеркнули, что как внешний, так и государственный балансы страны способны амортизировать возможный удар по экономике в случае введения новых международных санкций в отношении России.

Санкции, введенные в течение 2014 года США и Евросоюзом против ряда крупных российских банков и корпоративных заемщиков, затрудняют привлечение долгового финансирования на зарубежном рынке российскими эмитентами, что оказывает давление на российскую экономику в целом и повышает вышеописанные страновые риски. Решения Совета Европейского союза и Министерства финансов США показали, что санкции могут быть направлены в отношении лиц, занимающих государственные должности, предпринимателей, политиков, в отношении кредитных организаций и организаций, имеющих стратегическое значение для экономики России.

12 марта 2019 года Совет Европы ввел в отношении восьми российских официальных лиц санкции за эскалацию ситуации в Керченском проливе и Азовском Море и нарушение международного права. 20 июня 2019 года Совет Европы принял решение о продлении ограничений на внешнеторговые операции, инвестиции и туристические поездки в Крым и Севастополь до 23 июня 2020 года. 19 декабря 2019 года на срок до 31 июля 2020 года были пролонгированы секторальные ограничения, касающиеся доступа к рынку капитала, экспорту-импорту вооружений, отдельных видов оборудования и технологий. 12 сентября 2019 года Совет Европы продлил срок действия санкций в отношении 150 физических и 44 юридических лиц до 15 марта 2020 года.

В августе 2017 года Президент США Дональд Трамп подписал закон, кодифицирующий существующие санкции и допускающий дополнительные ограничения в отношении России (Countering America's Adversaries Through Sanctions Act). Документ разрешает распространить секторальные санкции на горно-металлургическую промышленность и транспорт, а также предписывает правительству рассмотреть целесообразность установления запрета на приобретение российских государственных облигаций.

В октябре 2017 года были ужесточены условия кредитования российских компаний, попавших под секторальные санкции. Кроме того, министерство финансов США запретило американским гражданам и компаниям предоставление, вывоз или реэкспорт товаров, услуг (за исключением финансовых) или технологий в поддержку разведки или добычи для глубоководных, арктических шельфовых или сланцевых проектов, которые могут добывать нефть в РФ или морской зоне, утвержденной РФ. Государственный департамент США составил список предприятий российского ОПК, против которых в 2018 году могут быть введены дополнительные секторальные санкции.

В январе 2018 года министерство финансов США представило Конгрессу список «высокопоставленных российских чиновников и предпринимателей, приближенных к руководству России». В него вошли 114 представителей власти и 96 крупных российских бизнесменов. Теоретически против любого из них могут быть введены ограничения. В тоже время министерство финансов США представило в Конгресс отрицательные заключения относительно целесообразности введения запрета на инвестиции в суверенный

долг России и дополнительных санкций в отношении предприятий ОПК.

В апреле 2018 года министерство финансов США ввело санкции в отношении 7 крупных российских предпринимателей, 12 подконтрольных им компания, а также в отношении 17 российских чиновников, компании «Рособоронэкспорт» и принадлежащего ей банка Российская финансовая корпорация. Следствием этого решения министерства финансов США стал запрет на совершение любых сделок с компанией «РУСАЛ», что привело к существенному падению объема продаж и обвалу котировок ценных бумаг компании. Впоследствии срок завершения коммерческих операций и сделок с ценными бумагами «РУСАЛ» был продлен до 23 октября 2018 года, что позволило компании восстановить нормальную операционную деятельность и приступить к выработке плана выхода из режима санкций. В декабре 2018 года министерство финансов США направило в Конгресс уведомление о намерении снять санкции с компании «РУСАЛ».

В августе 2018 года Государственный департамент США ввел санкции в отношении России за предполагаемое использование химического оружия. В частности, полностью запрещена выдача новых лицензий на экспорт в Россию товаров двойного назначения.

В сентябре 2018 года Государственный департамент США расширил список российских организаций и лиц, связанных с оборонно-промышленным сектором и разведкой. В частности, под новые санкции попали «Оборонлогистика» и Комсомольский-на-Амуре авиационный завод имени Ю. А. Гагарина.

В январе 2019 года Министерство финансов США исключило из списка SDN компании EN+ Group,

УС RUSAL и АО «Евросибэнерго». В марте 2019 года в связи с ситуацией в Керченском проливе были введены санкции в отношении шести российских граждан и восьми организаций.

20 декабря 2019 года Президент США Дональд Трамп подписал закон об оборонном бюджете США на 2020 год, включающий санкции в отношении подрядчиков проектов «Северный поток 2» и «Турецкий поток». Это привело к прекращению работ по укладке труб на газопроводе «Северный поток 2».

Дальнейшее усиление санкционного давления может значительно увеличить отток капитала из России, ослабить курс рубля и замедлить темпы экономического роста.

Региональные риски

Эмитент осуществляет основную деятельность в г. Москва. Объекты недвижимости, залогом которых обеспечены обязательства, включенные в Ипотечное покрытие, располагаются в г. Москва. В связи с этим в настоящем отчете приводятся региональные риски, характерные для Москвы.

Характерной чертой политической ситуации в г. Москва является стабильность. Тесное сотрудничество и взаимопонимание всех органов и уровней властных структур позволили выработать единую экономическую политику, четко определить приоритеты ее развития. Создан благоприятный инвестиционный климат: инвесторам предоставляются значительные налоговые льготы, и оказывается содействие в разрешении различных проблем. Однако в связи с пересмотром международными рейтинговыми агентствами уровня рейтинга Российской Федерации уровень рейтинга Москвы был также понижен, поскольку рейтинг российских региональных и местных органов власти не может быть выше суверенного рейтинга.

16 января 2015 года международное рейтинговое агентство Fitch Ratings понизило с уровня «BBB» до «BBB-» долгосрочный рейтинг дефолта эмитента (РДЭ) в иностранной и национальной валютах г. Москвы, прогноз «Негативный». 21 октября 2016 года прогноз по кредитному рейтингу был изменен на «стабильный», 25 ноября 2016 года рейтинг и прогноз были подтверждены. 29 сентября 2017 года прогноз по рейтингу был изменен на «позитивный». Рейтинг и прогноз по нему подтверждены 19 апреля 2019 года.

24 февраля 2015 года международное рейтинговое агентство Moody's понизило кредитные рейтинги г. Москвы с «Ваа3» до «Вa1» с «негативным» прогнозом. 4 декабря 2015 года рейтинг и прогноз были подтверждены. 9 марта 2016 года Moody's поставило рейтинг г. Москвы на пересмотр с возможностью понижения. 26 апреля 2016 года рейтинг Вa1 с «негативным» прогнозом был подтвержден и снят с пересмотра. 20 февраля 2017 года Moody's изменило прогноз рейтинга г. Москвы на «стабильный»

23 февраля 2018 года Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's повысило долгосрочный кредитный рейтинг эмитента г. Москвы до уровня «BBB-» со «стабильным» прогнозом. Рейтинговое действие было произведено вслед за повышением суверенного кредитного рейтинга России. 12 августа 2019 года рейтинг был подтвержден. По оценке аналитиков Standard & Poor's долгосрочный кредитный рейтинг эмитента г. Москвы отражает долгосрочный суверенный рейтинг Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте «BBB-» и сдерживается его уровнем. При этом характеристика собственной кредитоспособности города — «bbb», что на одну ступень выше кредитного рейтинга эмитента. Эта оценка отражает статус г. Москвы как экономического, административного и финансового центра страны, и поддерживается существенным профицитом текущего баланса, обуславливающим очень низкий уровень

долговой нагрузки и особенно значительные денежные остатки на счетах, а также низкий объем условных обязательств.

30 августа 2017 года агентство АКРА присвоило Москве кредитный рейтинг по национальной шкале на уровне AAA(RU), прогноз – «стабильный».

Эмитент в целом оценивает экономическую ситуацию в регионе как стабильную и прогнозируемую. Законотворческая и правоприменительная деятельность органов власти г. Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в г. Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Отрицательных изменений ситуации в регионе, которые могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Эмитента, в ближайшее время не прогнозируется. Макроэкономическая среда региона благоприятным образом сказывается на рынке коммерческой недвижимости и позволяет говорить об отсутствии специфических региональных рисков.

Финансовые риски

Денежные обязательства Эмитента по Облигациям выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты, права требования по которым входят в состав Ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент в целом не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Эмитент не исключает возможности появления в будущем статей расходов Эмитента, выраженных в иностранной валюте, но их доля в общей сумме затрат будет, по мнению Эмитента, незначительной.

Размер процентной ставки по ипотечным кредитам, права требования по которым входят в состав Ипотечного покрытия, позволяет гарантированно осуществлять выплаты по Облигациям. Процентный доход по Облигациям состоит из двух частей – Фиксированной части дохода по Облигациям и Переменной части дохода по Облигациям. Процентная ставка Фиксированной части дохода по Облигациям для каждого купона является одинаковой, ее размер является минимальным и равен 0,365 % годовых. Переменная часть дохода по Облигациям рассчитывается как доход Эмитента, оставшийся после осуществления выплат в соответствии с Порядком распределения процентных поступлений, установленным в п. 17.1 Решения о выпуске облигаций и в п. 9.8.1 Проспекта ценных бумаг. В случае отсутствия указанного дохода, Переменная часть дохода по Облигациям может быть не выплачена, что не приведет к дефолту по Облигациям. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок.

Хеджирование рисков Эмитентом не производится.

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 Эмитент оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Эмитент 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 Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ИЦБ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляются возможными.

Риски, связанные с деятельностью Эмитента.

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

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

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

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных факторов риска, Эмитент предпримет все

возможные меры по ограничению их негативного влияния.

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

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

15. Сведения о крупных сделках, совершенных Обществом в отчетном году

В соответствии с частью 5 статьи 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные статьей 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

16. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

В соответствии с частью 5 статьи 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные статьей 45 Федерального закона от 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

В связи с этим в силу закона на Эмитенте не лежит обязанность одобрения его уполномоченными органами сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

17. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) общества с ограниченной ответственностью, каждого члена коллегиального исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с ограниченной ответственностью или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного в течение отчетного года.

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 8.5 Устава) совет директоров не создается.

Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание участников Эмитента.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) управляющей организации) общества:

В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 09.06.2015 г. № б/н, сторонами которого являются Эмитент и Управляющая организация, за услуги, оказываемые Управляющей организацией, Эмитент выплачивает нижеследующие суммы:

1. Первоначальное вознаграждение в размере 4250 долларов США.
2. Ежеквартальное вознаграждение в размере 2000 долларов США (из расчета 8000 долларов США в год) с даты принятия решения о размещении до даты полного погашения Облигаций.
3. Дополнительное вознаграждение из расчета почасовых ставок, максимальная из которых составляет 240 долларов США.
4. Фиксированное дополнительное вознаграждение за осуществление выплат процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения), а также досрочного погашения по Облигациям в размере 0,02 % суммы платежа в пользу владельца Облигаций.
5. Фиксированное дополнительное вознаграждение за период с даты принятия решения о ликвидации Общества до даты ликвидации Общества, включающее вознаграждение за все необходимые услуги по ликвидации Общества в размере 1500 долларов США.

Оплата осуществляется в рублях по курсу ЦБ РФ на дату выставления счета, но не менее 35 рублей за один доллар США. Все суммы указаны не включая НДС, эквивалент которого выплачивается в дополнение к установленным суммам.

При определении размера вознаграждения Управляющей организации Эмитент учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию для обеспечения наиболее эффективного и качественного управления текущей деятельностью Эмитента.

Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного в течение отчетного года:

Управляющая организация Эмитента:

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2019
Вознаграждение за участие в работе органа управления	634
Заработная плата	-
Премии	-
Комиссионные	-
Иные виды вознаграждений	-
Компенсации расходов	45
ИТОГО	679

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) каждого члена коллегиального исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью:

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с ограниченной ответственностью:

Образование совета директоров не предусмотрено уставом Эмитента. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание участников Эмитента.