

Предварительно утвержден «22» марта 2016 года

решением № 01/02/2016/МА Р-1 от «22» марта 2016 г. Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис - Управление», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 04.06.2014 г.

Утвержден «12» апреля 2016 года

решением единственного акционера Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-1»

Решение № 01/02/2016/МА Р-2 от 12.04 2016 г.

## ГODOVOЙ ОТЧЕТ

Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар - 1»

Код эмитента:

8	2	4	5	0	-	Н
---	---	---	---	---	---	---

за

20 15 год

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

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-1» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от «04» июня 2014 года

(наименование должности руководителя эмитента) Тревеч Корпоративный Сервис-Управление

Дата «12» апреля 2016 г.

(подпись)  
М.П.

Т.В. Качалина  
(И.О. Фамилия)

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Учет» — организации, осуществляющей ведение бухгалтерского и налогового учета Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-1» на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от «04» июня 2014 года

Дата «12» апреля 2016 г.

(подпись)  
М.П.

Т.В. Качалина  
(И.О. Фамилия)

Ревизор Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-1», действующий на основании решения годового общего собрания акционеров, протокол № 01/01/2015/МА Р-1 от 03.04.2015г.

Дата «12» апреля 2016 г.

(подпись)

Ю. Л. Казанцева  
(И.О. Фамилия)

Контактное лицо: Киселева Елена Юрьевна

Телефон: (499) 286-20-31

Факс: (499) 286-20-36

Адрес электронной почты: Kiseleva@trewetch-group.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет,  
на которой раскрывается информация, <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35191>;  
содержащаяся в настоящем годовом отчете [www.mapulsar1.ru](http://www.mapulsar1.ru)

## **ВВЕДЕНИЕ.**

Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1» (далее – «**Эмитент**» или «**Общество**») создано 18 апреля 2014 года. Запись о создании Эмитента внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746437321, ИНН 7704862330, адрес места нахождения: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А.

Акционерами Эмитента на конец отчетного года являлись 2 (Две) некоммерческие организации – фонды, учрежденные в соответствии с законодательством Российской Федерации. На дату утверждения отчета единственным акционером Эмитента является некоммерческая организация – фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Эмитент составляет годовой отчет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий годовой отчет содержит оценки органов управления Эмитента о положении Эмитента в отрасли экономики, в которой он осуществляет основную деятельность, перспектив развития данной отрасли экономики, в том числе планов Эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Эмитента, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам.

Определение терминов, используемых по тексту настоящего Годового отчета:

«**Закон об ИЦБ**» означает Федеральный закон от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями);

«**Закон об акционерных обществах**» означает Федеральный закон от 26.12.1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (с изменениями и дополнениями);

«**Закон о РЦБ**» означает Федеральный закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (с изменениями и дополнениями);

«**ККУ**» означает Кодекс корпоративного управления, рекомендованный Банком России (Письмо Банка России от 10.04.2014 № 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления»);

**Облигации класса «А»** означает неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», в количестве 1 759 974 штук номинальной стоимостью 1000 рублей каждая со сроком погашения 25.04.2045, размещенные по открытой подписке, государственной регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-01-82450-Н, 04.06.2015 г.

**Облигации класса «Б»** означает неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», в количестве 262 985 штук номинальной стоимостью 1000 рублей каждая со сроком погашения 25.04.2045, размещенные по закрытой подписке, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-02-82450-Н, 04.06.2015 г.

«**Положение о раскрытии информации**» означает нормативно-правовой акт, принятый уполномоченным органом, регламентирующий порядок раскрытия информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, действующий на момент раскрытия информации.

«**Положение о ревизоре**» означает Положение о ревизоре Общества, утвержденное общим собранием акционеров Общества;

«**Положение о проведении ОСА**» означает Положение о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, утвержденное Приказом ФСФР России от 02.02.2012 № 12-6/пз-н;

«**Правила внутреннего контроля и аудита**» означает Правила внутреннего контроля и аудита Общества, в соответствии с которыми в Обществе организуется и осуществляется внутренний контроль за совершением Обществом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности;

«**Страницы Эмитента в сети Интернет**» означает адреса, используемые Эмитентом для раскрытия информации, а именно: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=35191>; [www.mapulsar1.ru](http://www.mapulsar1.ru).

«**Управляющая организация**» означает Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление», которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа Общества.

## **1. Положение акционерного общества в отрасли.**

Эмитент является ипотечным агентом, специально созданным в соответствии с Законом об ИЦБ 18 апреля 2014 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию трех выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Эмитент не планирует осуществлять какой-либо деятельности, помимо приобретения закладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по выпускаемым Эмитентом облигациям с ипотечным покрытием и обслуживания ипотечного покрытия для целей выпуска, обращения и погашения облигаций. Обслуживание включает в себя контроль за состоянием ипотечного покрытия, сбор платежей по закладным, включенным в ипотечное покрытие, обращение взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения заемщиками своих обязательств по закладным (при необходимости) и подобные мероприятия.

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.

## **2. Приоритетные направления деятельности акционерного 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) закладных.

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

## **3. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.**

Учитывая особый правовой статус Эмитента - ипотечного агента, учрежденного в соответствии с Законом об ИЦБ, согласно п. 7.3 Устава Эмитента совет директоров (наблюдательный совет) в Эмитенте не создается. Функции совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

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

## **4. Информацию об объеме каждого из использованных акционерным обществом 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.

## **5. Перспективы развития акционерного общества.**

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

Эмитент вправе осуществить эмиссию трех 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.

## **6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.**

Дивиденды по акциям Эмитента в 2015 году не начислялись и не выплачивались.

## **7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного 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 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 эмиссионных ценных бумаг, размещенным Эмитентом, 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 Эмитентом, 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 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 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, размещенных Эмитентом. 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 ИЦБ предмет ипотеки будет застрахован 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. По ряду закладных заемщиками будут 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 Эмитент.

По данным Росстата, в декабре 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года зафиксирован рост уровня безработицы на 0,5 п.п. до 5,8%. Вместе с тем, текущая ситуация как с безработицей, так и с неполной занятостью (по данным мониторинга Минтруда России по состоянию на 2 декабря 2015 г. 285,8 тыс. человек работают неполное рабочее время, находятся в простое по инициативе администрации и в отпусках по соглашению сторон) не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства. В 2009 году ситуация на рынке труда была в разы напряженной: 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 2016 году оцениваются Эмитентом в настоящее время как существенные.

По итогам 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года реальная среднемесячная начисленная заработная плата впервые с 1999 года снизилась на 9,5%. Снижение реальных располагаемых денежных доходов по итогам 2015 года составило 4% по сравнению с 2014 годом (в 2014 году по сравнению с 2013 годом рост составил 0,2%). В совокупности эти показатели свидетельствуют о сокращении покупательной способности населения и росте проблем с обслуживанием ранее взятых кредитов. Эмитент оценивает риск снижения реальных доходов населения как существенный.

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.

По данным Банка России, продолжает снижаться качество потребительских, в первую очередь – необеспеченных, кредитов физическим лицам: доля неипотечных ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.12.2015, по оценкам Эмитента, составила 15,3% по сравнению с 10,7% на 01.01.2015 г. По ипотечным жилищным кредитам этот показатель так же в конце 2014 года начал расти: с 2,0% на 01.10.2014 г. до 3% на 01.12.2015 г.

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

платежеспособности заемщиков;

надлежащего оформления сделки по предоставлению кредита (займа), удостоверенного закладной, и сделок по передаче прав по закладной;

качества и ликвидности предмета ипотеки.

Кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество закладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом "кредит/залог", т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки. По состоянию на конец отчетного периода (31.12.2015) средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, к оценочной стоимости предмета ипотеки составляет 47,79%.

#### **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 Эмитентом оценивается в целом по стране на среднем уровне, а в отдельных регионах – на уровне выше среднего.

Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами закладных, будет обеспечиваться за счет низкого значения коэффициента «кредит к залому» (далее – «К/З»), т.е. соотношения суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости заложенного жилья.

#### **Страновые риски.**

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.

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

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

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

- длительное нахождение экономики в стагнации, что может привести к снижению спроса населения на жилье, возможность населения обслуживать свои обязательства и результаты деятельности Эмитента. По итогам 11 месяцев 2015 г. по данным Минэкономразвития России темпы снижения ВВП составили 3,8% (к

соответствующему периоду 2014 года). Сокращение реальной заработной платы и объемов кредитования физических лиц оказывает сдерживающее влияние на потребительскую активность. Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2015 года снизился на 9,3% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года. О рисках длительной стагнации российской экономики свидетельствует отсутствие оживления инвестиционной активности.

- сохранение длительное время инфляции и стоимости фондирования на высоком уровне.
- снижение устойчивости банковского сектора вследствие реализации ранее накопленных рисков кредитного портфеля, что негативно скажется 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 Эмитента приведет к росту стоимости привлечения ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций. Следует отметить, что этот риск уже частично реализовался: рейтинговое агентство Standard & Poor's снизило рейтинг России до спекулятивного уровня, до отметки BB+, а рейтинговое агентство Moody's – с Baa3 до Ba1.
- 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 с июня 2015 г. 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 Эмитента, Эмитент 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. Эмитент 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 Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации, в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики, Эмитент 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 Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в г. Москве. Основным региональным риском связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска.

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

Финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, которые будут входить в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по эмиссионным ценным бумагам, размещенным Эмитентом. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенным Эмитентом, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) будет покрывать остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещенных Эмитентом.

Снижение негативного влияния указанных факторов будет происходить посредством установления очередности исполнения обязательств по эмиссионным ценным бумагам, 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 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 представляется возможным.

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, будущие 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.

#### **8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Законом об акционерных обществах крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных**



**сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.**

За отчетный период Эмитентом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Законом об акционерных обществах крупными сделками. В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов с 01 июля 2014 года не применяются правила, предусмотренные главой X Закона об акционерных обществах.

В отчетном периоде совершались следующие существенные сделки:

Дата совершения сделки: **26.01.2015**

Вид и предмет сделки: **договор купли – продажи закладных.**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **Акционерное общество «Банк Жилищного Финансирования» (далее – «Продавец») обязуется передать закладные - именные ценные бумаги (вместе с добавочными листами и приложениями), удостоверяющие права их законных владельцев на получение исполнения по Кредитному договору, обеспеченному Ипотекой и право залога на имущество, обремененное Ипотекой, в собственность Эмитента, а Эмитент обязуется принять закладные и уплатить за них покупную цену.**

Срок исполнения сделки: **27 января 2015 года.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент (покупатель) и Акционерное общество «Банк Жилищного Финансирования» (продавец)**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **24,85**

Размер сделки в денежном выражении: **440 028 789,28 рублей**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **1 770 491 000 рублей**

Дата совершения сделки: **24.06.2015 года**

Вид и предмет сделки: **Взаимосвязанные сделки по (i) размещению Облигаций класса «А», (ii) размещению Облигаций класса «Б» и (iii) предоставлению обеспечения в форме залога ипотечного покрытия по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б».**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **(i) купля-продажа Облигаций класса «А» в количестве 1 759 974 штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, размещенные по открытой подписке по цене 1 000 (Одна тысяча) рублей за одну Облигацию класса «А».**

**(ii) купля-продажа Облигаций класса «Б» в количестве 262 985 штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, размещенные по закрытой подписке по цене 1436 рублей за одну Облигацию класса «Б».**

**(iii) Залог ипотечного покрытия, которым обеспечивается исполнение обязательств Эмитента как в части выплаты владельцам Облигаций класса «А» и владельцам Облигаций класса «Б» их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций класса «А» и владельцам Облигаций класса «Б» в предыдущих купонных периодах), так и в части выплаты владельцам Облигаций класса «А» и владельцам Облигаций класса «Б» процентного (купонного) дохода.**

Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента:

**(i) Сделка по размещению Облигаций класса «А»**

Срок исполнения обязательств по сделке: **24 июня 2015 г.**

Стороны по сделке:

**1) Эмитент;**

**2) Первые владельцы Облигаций класса «А» (покупатели), приобретшие Облигации класса «А» при их размещении.**

Выгодоприобретатель: **отсутствует.**

**(ii) Сделка по размещению Облигаций класса «Б»**

Срок исполнения обязательств по сделке: **24 июня 2015 г.**



Стороны по сделке:

1) **Эмитент;**

2) **Акционерное Общество «Банк Жилищного Финансирования» (ОГРН 1027739098639).**

Выгодоприобретатель: *отсутствует.*

**(iii) Сделка по предоставлению обеспечения в форме залога ипотечного покрытия по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»**

Срок исполнения обязательств по сделке: **24 июня 2015 г.**

Стороны по сделке:

1) **Эмитент;**

2) **Владельцы Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»**

Выгодоприобретатель: **Владельцы Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»**

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента:

**Общий размер взаимосвязанных сделок, а именно сделок по (i) размещению Облигаций класса «А», (ii) размещению Облигаций класса «Б» и (iii) предоставлению обеспечения в форме залога ипотечного покрытия по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б», составляет 4 825 639 394,22 рублей (более 225% балансовой стоимости активов Эмитента).**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (заключению договора), в отношении которого истек установленный срок представления бухгалтерской (финансовой) отчетности: **балансовая стоимость активов Эмитента на 31.03.2014 г. составляла 2 139 161 000 рублей.**

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка была одобрена уполномоченным органом управления эмитента (наименование органа управления организации, принявшего решение об одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если такое решение принято коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что такая сделка не одобрялась: **Взаимосвязанные сделки по (i) размещению Облигаций класса «А», (ii) размещению Облигаций класса «Б» и (iii) предоставлению обеспечения в форме залога ипотечного покрытия по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б» Эмитентом не одобрялись, поскольку в соответствии с частью 5 статьи 8 Федерального закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные главами X («Крупные сделки») и XI («Заинтересованность в совершении обществом сделки») Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».**

Эмитентом в отчетном периоде не совершались иные сделки, которые требовали одобрения в соответствии с Уставом Эмитента.

**9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Законом об акционерных обществах сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Законом об акционерных обществах, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.**

За отчетный период Эмитентом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность. В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов с 01 июля 2014 года не применяются правила, предусмотренные главой X Закона об акционерных обществах.

**10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.**

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

**11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) акционерного общества, и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.**

В соответствии с Законом об ИЦБ и Уставом Эмитента полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы управляющей организации (далее - Управляющая организация).

Сведения об Управляющей организации:

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "Тревич Корпоративный Сервис - Управление"*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ТКС - Управление»*

Основание передачи полномочий: *протокол № 1 Учредительного собрания ЗАО «ИА Пульсар – 1» от «11» апреля 2014 г., договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «04» июня 2014 г., № б/н*

Место нахождения: *Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А*

ИНН: 7703697243

ОГРН: 1097746168850

Телефон: (499) 286-2031

Факс: (499) 286-2036

Адрес электронной почты: Kachalina@trewetch-group.ru

Единоличный исполнительный орган Управляющей организации

ФИО: *Качалина Татьяна Валентиновна*

Год рождения: 1968

Образование: *высшее*

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
17.03.2009	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Председатель Фонда
17.03.2009	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Председатель Фонда
12.08.2009	По настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Учет»	Генеральный директор
02.11.2009	01.10.2015	Общество с ограниченной ответственностью «Ласета Партнерс»	Заместитель Генерального директора
30.11.2009	По настоящее время	Общество с ограниченной	Генеральный директор

	<i>время</i>	<i>ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис - Управление»</i>	
<i>31.12.2009</i>	<i>02.07.2015</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I</i>	<i>Председатель Попечительского совета</i>
<i>08.07.2011</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<i>10.08.2011</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<i>10.08.2011</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<i>29.10.2013</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Штихтинг Союз I</i>	<i>Директор</i>
<i>27.02.2014</i>	<i>14.01.2016</i>	<i>Штихтинг ТамФонд I</i>	<i>Директор</i>
<i>23.06. 2014</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Штихтинг АИЖК I</i>	<i>Директор</i>
<i>23.06.2014</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Штихтинг АИЖК II</i>	<i>Директор</i>
<i>02.09.2014</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч-Учет»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>11.09.2014</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч-Управление»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>18.03.2015</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1»</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<i>19.03.2015</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2»</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<i>20.07.2015</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1»</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<i>13.11.2015</i>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов I</i>	<i>Председатель Фонда</i>

Управляющая организация доли в уставном капитале Эмитента и обыкновенных акций Эмитента не имеет.

Управляющая организация сделок по приобретению или отчуждению акций Эмитента не совершала.

Коллегиальный исполнительный орган уставом Эмитента не предусмотрен.

В течение отчетного года не имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Эмитента, сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества

- 12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) акционерного общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества 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. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

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

В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «04» июня 2014 г. Эмитент обязуется выплачивать Управляющей организации ежемесячное вознаграждение в размере в размере 23 000 (Двадцать три тысячи) долларов США в год, не включая НДС, в рублевом эквиваленте.

Дополнительное вознаграждение за раскрытие информации Управляющей организации составляет 2 400 долларов США в квартал, не включая НДС.

Вознаграждение за иные дополнительные услуги Управляющей организации рассчитывается по почасовым ставкам, максимальная из которых составляет 224 доллара США, не включая НДС.

Вознаграждение уплачивается в рублях по курсу Банка России на дату выставления счета, но не ниже курса 35 (Тридцати пяти) рублей и не выше 55 (Пятидесяти пяти) за 1 доллар США.

При определении размера вознаграждения Управляющей организации Эмитент учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию, а также руководствуется порядком определения вознаграждения исполнительному органу, рекомендованным ККУ, для обеспечения наиболее эффективного и качественного управления текущей деятельностью Эмитента.

**Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества:**

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.

**Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества:**

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

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

Управляющая организация Эмитента:

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2015
Вознаграждение за участие в работе органа управления	1 612 499,65
Заработная плата	-
Премии	-
Комиссионные	-
Льготы	-
Компенсации расходов	77 722,50
Иные виды вознаграждений	
ИТОГО	1 690 222,15

**13. Сведения о соблюдении акционерным обществом рекомендаций ККУ, а если ценные бумаги акционерного общества включены в список ценных бумаг, допущенных к торгам на организаторе торговли на рынке ценных бумаг, и все или отдельные рекомендации ККУ этим акционерным обществом не соблюдаются - также объяснения причин, по которым такие рекомендации указанным акционерным обществом не соблюдаются.**

Эмитент создан в форме закрытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с Законом об акционерных обществах, иными нормативно-правовыми актами и уставом.

В своей деятельности Эмитент придерживается основных принципов ККУ.

В данном разделе представляется информация, при составлении которой использовались методические рекомендации Банка России по составу и форме представления сведений о соблюдении Кодекса корпоративного управления в

годовых отчетах акционерных обществ (Письмо Банка России от 10.04.2014 № 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления»).

СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ (ККУ)			
№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
<b>I. Права акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав</b>			
1.	Порядок созыва, подготовки и проведения общего собрания следует регламентировать внутренним документом общества (Положением об общем собрании акционеров), который утверждается общим собранием акционеров.	Не соблюдается.	У Эмитента отсутствует Положение об общем собрании акционеров (ОСА). Созыв, подготовка и проведение ОСА осуществляются в соответствии с Уставом Эмитента.
2.	Сообщение о проведении общего собрания должно быть сделано и материалы собрания должны быть доступны не позднее чем за 20 дней до назначенной даты его проведения. Обществу рекомендуется сообщать о проведении общего собрания и обеспечивать доступность материалов к общему собранию не менее чем за 30 дней до даты его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок.	Соблюдается требование.  Не соблюдается рекомендация.	Эмитент сообщает о проведении общего собрания не позднее чем за 20 дней до назначенной даты его проведения.
3.	Информация о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, следует раскрывать не менее чем за семь дней до наступления этой даты.	Соблюдается	Эмитент принимает решение о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании (далее – «Список»), не менее чем за 10 дней до наступления этой даты.
4.	Сообщение о проведении общего собрания должно содержать всю информацию, необходимую акционерам для принятия решения об участии в общем собрании и о способе такого участия, в том числе 1) точное место проведения общего собрания, включая сведения о помещении, в котором оно будет проводиться; 2) информацию о документах, которые необходимо предъявить для допуска в помещение, в котором будет проводиться общее собрание.	Соблюдается в части.	Сообщение о проведении общего собрания, которое направляет Эмитент акционерам, содержит информацию, предусмотренную п. 2 ст. 52 Закона об акционерных обществах.
5.	Обществу рекомендуется размещать на сайте общества в сети Интернет материалы к соответствующему собранию, а также информацию о проезде к месту проведения общего собрания, примерную форму доверенности, которую акционер может выдать своему представителю для участия в общем собрании, информацию о порядке удостоверения такой доверенности.	Не соблюдается	Эмитент соблюдает п. 3 ст. 52 Закона об акционерных обществах, согласно которой информация (материалы) к соответствующему собранию, в течение 20 дней до проведения общего собрания акционеров доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении управляющей организации Эмитента, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания акционеров. Указанная информация (материалы) лицам, принимающим участие в общем собрании акционеров, во время его проведения. Эмитент обязан по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая обществом

			за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.
6.	Обществу рекомендуется в своем уставе увеличить срок внесения акционерами предложений по вопросам повестки дня годового общего собрания с предусмотренных законодательством 30 дней до 60 дней после окончания календарного года.	Не соблюдается	Эмитент, в части сроков внесения акционерами предложений по вопросам повестки дня годового общего собрания, руководствуется ст. 53 Закона об акционерных обществах
7.	В целях создания максимально благоприятных условий для участия акционеров в общем собрании общества с числом акционеров - владельцев голосующих акций менее 1000 рекомендуется включить в свой устав положение об обязательном направлении акционерам бюллетеней для голосования и о праве акционеров принять участие в общем собрании путем заполнения и направления в общество таких бюллетеней.	Не соблюдается	Устав Эмитент не предусматривает положение об обязательном направлении акционерам бюллетеней для голосования и о праве акционеров принять участие в общем собрании путем заполнения и направления в общество таких бюллетеней.
8.	Рекомендуется включать в устав общества и его внутренние документы обязанность общества размещать на своем сайте в сети Интернет протокол общего собрания в максимально короткий срок.	Соблюдается	Эмитент раскрывает информацию в соответствии с Положением о раскрытии информации.
9.	Акционерам должна быть предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов.	Соблюдается	Владельцы обыкновенных акций Эмитента имеют равные права.
10.	Обществу рекомендуется утвердить дивидендную политику, которую целесообразно сформулировать в Положении о дивидендной политике - внутреннем документе общества, разрабатываемом и утверждаемом советом директоров общества.	Не соблюдается	Распределение прибыли Эмитента до погашения всех облигаций, размещенных Эмитентом, не предполагается. Дивидендная политика отсутствует.
11.	Положение о дивидендной политике общества рекомендуется раскрывать на сайте общества в сети Интернет.	Не соблюдается	Положение о дивидендной политике отсутствует.
12.	Обществу не рекомендуется принимать решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества.	Соблюдается	
13.	Обществу рекомендуется размещать привилегированные акции с такой же номинальной стоимостью, что и номинальная стоимость обыкновенных акций общества.	Соблюдается.	Согласно п. 4.3 Устава Эмитента Эмитент вправе размещать 10 (Десять) привилегированных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.
14.	Защита прав собственности акционера и предоставление гарантий свободы распоряжения принадлежащими ему акциями должны быть обеспечены посредством: выбора обществом регистратора, который имеет высокую репутацию, обладает отлаженными и надежными технологиями, позволяющими наиболее эффективным образом обеспечить учет прав собственности и реализацию прав акционеров; осуществления совместно с	Соблюдается.	С июля 2014 года ведение реестра владельцев именных ценных бумаг Эмитента передано регистратору – Акционерному обществу «Реестр».

	регистратором действий, направленных на актуализацию сведений об акционерах, содержащихся в реестре акционеров.		
<b>II. Совет директоров общества</b>			
Учитывая особый правовой статус Эмитента – ипотечного агента, учрежденного в соответствии с требованиями Закона об ИЦБ, а также в соответствии с Уставом Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.			
<b>III. Корпоративный секретарь общества</b>			
Секретарь общества отсутствует в Эмитенте. Уставом не предусмотрен порядок назначения секретаря общества и его обязанностей.			
<b>IV. Система вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества</b>			
15.	Принятая в обществе политика по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и ключевых руководящих работников должна обеспечивать прозрачность всех материальных выгод в виде четкого разъяснения применяемых подходов и принципов, а также детального раскрытия информации по всем видам выплат, льгот и привилегий, предоставляемых членам совета директоров, исполнительных органов и ключевым руководящим работникам за выполнение своих обязанностей.	Соблюдается в части.	Уставом Эмитента не предусмотрено формирование Совета директоров. Работники у Эмитента отсутствуют в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ. Размер вознаграждения управляющей организации эмитента определен договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенного Эмитентом с управляющей организацией. Сведения о фактически выплаченном Эмитентом управляющей организации вознаграждении указаны в составе годового отчета и ежеквартального отчета, которые публикуются на Страницах Эмитента в сети Интернет.
16.	Рекомендуется, чтобы общество определило политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению.	Соблюдаются в части.	Расходы, которые несет управляющая организация, подлежат возмещению в порядке и на условиях, предусмотренных договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенном Эмитентом с управляющей организацией. Расходы Управляющей организации, подлежащие возмещению, должны быть согласованы ревизором Эмитента.
<b>V. Система управления рисками и внутреннего контроля</b>			
17.	В обществе должна быть создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.	Соблюдается в части.	У Эмитента отсутствуют сотрудники в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ. Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется управляющей организацией Эмитента в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита.
18.	Советом директоров Общества должны быть определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе. <sup>1</sup>	Не соблюдается	В соответствии с требованиями Закона об ИЦБ, а также в соответствии с Уставом Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров

<sup>1</sup> При определении принципов и подходов к организации системы управления рисками и внутреннего контроля рекомендуется исходить из задач этой системы, которыми являются:

1) обеспечение разумной уверенности в достижении целей общества;



			(наблюдательный совет) не создается. Внутренний контроль осуществляется Эмитентом Управляющей организацией Эмитента.
19.	При создании системы управления рисками и внутреннего контроля рекомендуется применять общепринятые концепции и практики работы в области управления рисками и внутреннего контроля. <sup>2</sup>	Соблюдается в части	Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется ревизором Эмитента и управляющей организацией Эмитента в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита. Ревизор действует на основании Положения о ревизоре. Правила внутреннего контроля и аудита и Положение о ревизионной комиссии размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.
20.	Эффективная система управления рисками и внутреннего контроля подразумевает построение ее на различных уровнях управления с учетом роли соответствующего уровня в процессе разработки, утверждения, применения и оценки системы управления рисками и внутреннего контроля: 1) на операционном уровне - путем внедрения и выполнения необходимых контрольных процедур в операционных процессах; 2) на организационном уровне - посредством организации функций, координирующих деятельность общества в рамках системы управления рисками и внутреннего контроля и обеспечивающих ее работу (такую, как управление рисками, внутренний контроль, комплаенс-контроль, контроль качества и др.).	Не соблюдается	Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется ревизором Эмитента и управляющей организацией Эмитента в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита. Ревизор действует на основании Положения о ревизоре. Правила внутреннего контроля и аудита и Положение о ревизионной комиссии размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.
21.	Организация системы управления рисками и внутреннего контроля требует формализации во внутренних документах общества роли и задач совета директоров, исполнительных органов, ревизионной комиссии, подразделения внутреннего аудита и иных подразделений общества, а также порядка их взаимодействия.	Соблюдается	Утверждены Правила внутреннего контроля и аудита Общества и Положение о ревизионной комиссии Эмитента. Правила внутреннего контроля и аудита и Положение о ревизионной комиссии размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.
22.	Исполнительные органы общества должны обеспечивать создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	Соблюдается	Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется

2) обеспечение эффективности финансово-хозяйственной деятельности и экономичного использования ресурсов;

3) выявление рисков и управление такими рисками;

4) обеспечение сохранности активов общества;

5) обеспечение полноты и достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и другой отчетности;

6) контроль соблюдения законодательства, а также внутренних политик, регламентов и процедур общества.

<sup>2</sup> Интегрированная концепция построения системы внутреннего контроля COSO; Концепция (COSO) "Управление рисками организаций. Интегрированная модель" Комитета спонсорских организаций Комиссии Трэдвэй (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission); Международный стандарт ИСО 31000 "Менеджмент риска. Принципы и руководящие указания"; Международный стандарт ИСО 31010 "Менеджмент риска. Техники оценки рисков" и др.

			управляющей организацией Эмитента.
23.	Общество должно организовывать проведение внутреннего аудита	Соблюдается	Внутренний аудит Эмитента осуществляется в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита. Правила внутреннего контроля и аудита и Положение о ревизионной комиссии размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.
24.	Подразделение внутреннего аудита рекомендуется функционально подчинить совету директоров, в том числе утверждение советом директоров (комитетом по аудиту) политики в области внутреннего аудита (положения о внутреннем аудите), определяющей цели, задачи и функции внутреннего аудита;	Не соблюдается	У Эмитента отсутствуют сотрудники в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ. Формирование Совета директоров не предусмотрено Уставом Эмитента.
25.	При осуществлении внутреннего аудита рекомендуется проводить оценку эффективности системы внутреннего контроля <sup>3</sup> и системы управления рисками <sup>4</sup> , оценку корпоративного управления <sup>5</sup> , а также применять общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита <sup>6</sup> .	Не соблюдается	Внутренний аудит Эмитента осуществляется в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита. Правила внутреннего контроля и аудита и Положение о ревизионной комиссии размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.
26.	К задачам внутреннего аудита рекомендуется отнести: 1) содействие исполнительным органам общества и работникам общества в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению обществом;	Соблюдается в части	Внутренний аудит Эмитента осуществляется в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита Общества. У Эмитента отсутствуют работники в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ. Уставом не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального

<sup>3</sup> Оценка эффективности системы внутреннего контроля включает:

1) проведение анализа соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям общества, проверку обеспечения надежности и целостности бизнес-процессов (деятельности) и информационных систем, в том числе надежности процедур противодействия противоправным действиям, злоупотреблениям и коррупции;

2) проверку обеспечения достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и иной отчетности, определение того, насколько результаты деятельности бизнес-процессов и структурных подразделений общества соответствуют поставленным целям;

3) определение адекватности критериев, установленных исполнительными органами для анализа степени исполнения (достижения) поставленных целей;

4) выявление недостатков системы внутреннего контроля, которые не позволили (не позволяют) обществу достичь поставленных целей;

5) оценку результатов внедрения (реализации) мероприятий по устранению нарушений, недостатков и совершенствованию системы внутреннего контроля, реализуемых обществом на всех уровнях управления;

6) проверку эффективности и целесообразности использования ресурсов;

7) проверку обеспечения сохранности активов;

8) проверку соблюдения требований законодательства, устава и внутренних документов общества.

<sup>4</sup> Оценка эффективности системы управления рисками включает:

1) проверку достаточности и зрелости элементов системы управления рисками для эффективного управления рисками (цели и задачи, инфраструктура, организация процессов, нормативно-методологическое обеспечение, взаимодействие структурных подразделений в рамках системы управления рисками, отчетность);

2) проверку полноты выявления и корректности оценки рисков руководством общества на всех уровнях его управления;

3) проверку эффективности контрольных процедур и иных мероприятий по управлению рисками, включая эффективность использования выделенных на эти цели ресурсов;

4) проведение анализа информации о реализовавшихся рисках (выявленных по результатам внутренних аудиторских проверок нарушениях, фактах недостижения поставленных целей, фактах судебных разбирательств).

<sup>5</sup> Оценка корпоративного управления включает проверку:

1) соблюдения этических принципов и корпоративных ценностей общества;

2) порядка постановки целей общества, мониторинга и контроля их достижения;

3) уровня нормативного обеспечения и процедур информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления общества, включая взаимодействие с заинтересованными сторонами;

4) обеспечения прав акционеров, в том числе подконтрольных обществ, и эффективности взаимоотношений с заинтересованными сторонами;

5) процедур раскрытия информации о деятельности общества и подконтрольных ему обществ.

<sup>6</sup> Международные профессиональные стандарты внутреннего аудита Института внутренних аудиторов.

	<p>2) координацию деятельности с внешним аудитором общества, а также лицами, оказывающими услуги по консультированию в области управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления;</p> <p>3) проведение в рамках установленного порядка внутреннего аудита подконтрольных обществ;</p> <p>4) подготовку и предоставление совету директоров и исполнительным органам отчетов по результатам деятельности подразделения внутреннего аудита (в том числе включающих информацию о существенных рисках, недостатках, результатах и эффективности выполнения мероприятий по устранению выявленных недостатков, результатах выполнения плана деятельности внутреннего аудита, результатах оценки фактического состояния, надежности и эффективности системы управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления);</p> <p>5) проверку соблюдения членами исполнительных органов общества и его работниками положений законодательства и внутренних политик общества, касающихся инсайдерской информации и борьбы с коррупцией, соблюдения требований кодекса этики общества.</p>		<p>исполнительного органа.</p> <p>Правила внутреннего контроля и аудита и Положение о ревизионной комиссии размещены на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p>
<b>VI. Раскрытие информации об обществе, информационная политика общества</b>			
27.	В обществе должна быть разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	Не соблюдается	Эмитент руководствуется Положением о раскрытии информации.
28.	Обществу следует раскрывать информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций ККУ.	Не Соблюдается	Эмитент раскрывает годовой отчет. Годовые и ежеквартальные отчеты Эмитента раскрываются на Страницах Эмитента в сети Интернет.
29.	В случае принятия обществом собственного кодекса корпоративного управления следует раскрывать такой кодекс и пояснения относительно специфики и особенностей общества, обусловивших отличия положений кодекса общества от принципов и рекомендаций ККУ.	Не соблюдается.	У Эмитента отсутствует Кодекс корпоративного управления. Акции Эмитента публично не обращаются. Облигации класса «А» включены в третий уровень раздела списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ», без их включения в котировальные списки (некотировальная часть списка).
30.	Закрепление лицом, контролирующим общество, планов такого лица в отношении общества в специальном меморандуме, который следует раскрывать	Не соблюдается	Такой меморандум отсутствует.
31.	Общество должно своевременно раскрывать полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами.	Не соблюдается	Эмитент руководствуется Положением о раскрытии информации

	Раскрытие обществом информации должно осуществляться в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности <sup>7</sup> , а также доступности <sup>8</sup> , достоверности, полноты и сравнимости <sup>9</sup> раскрываемых данных.		
32.	Сайт общества в сети Интернет является основным источником раскрытия информации обществом, поэтому на сайте общества в сети Интернет должна быть размещена информация, достаточная для формирования объективного представления о существенных аспектах деятельности общества.	Не соблюдается	Эмитент раскрывает информацию в сети Интернет на Страницах Эмитента в сети Интернет.
33.	При наличии существенной доли участия иностранных инвесторов в капитале общества рекомендуется параллельно с раскрытием информации на русском языке раскрывать такую же информацию об обществе (в том числе сообщение о проведении собрания акционеров, годовой отчет общества, бухгалтерскую (финансовую) отчетность) на иностранном языке, который является общепринятым на финансовом рынке, и обеспечивать к ней свободный доступ.	Не применимо	В уставном капитале Эмитента не участвуют иностранные компании.
34.	Обществу рекомендуется избегать формального подхода при раскрытии информации и раскрывать существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством. Обществу рекомендуется дополнительно раскрывать следующую информацию о финансовой деятельности и финансовом состоянии общества: 1) годовую финансовую отчетность и промежуточную финансовую отчетность за отчетный период, состоящий из шести месяцев текущего года, составленную в соответствии с МСФО, в случае если	Не соблюдается	Акции Эмитента публично не обращаются.  Облигации класса «А» Эмитента включены в третий уровень раздела списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ», без их включения в котировальные списки (некотировальная часть списка).  У Эмитента отсутствуют подконтрольные ему юридические лица.  У Эмитента отсутствуют подконтрольные ему юридические лица.  Однако Эмитент добровольно составляет

<sup>7</sup> Это принцип означает:

1) обеспечение непрерывности процесса раскрытия информации. Для этого в обществе следует определить процедуру, обеспечивающую координацию работы всех служб и структурных подразделений общества, связанных с раскрытием информации или деятельность которых может привести к необходимости раскрытия информации;

2) максимально короткие сроки раскрытия информации, которая может существенно повлиять на оценку общества и на стоимость его ценных бумаг;

3) синхронное и эквивалентное раскрытие существенной информации в Российской Федерации и за ее пределами, если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, в том числе в форме иностранных депозитарных расписок. Эквивалентность раскрытия информации означает, что в случае ее раскрытия на организованном рынке в одной стране аналогичная по содержанию информация должна быть раскрыта и в другой стране, на организованном рынке которой обращаются ценные бумаги общества;

4) оперативное предоставление информации о позиции общества в отношении слухов или недостоверных данных, формирующих искаженное представление об оценке общества и стоимости его ценных бумаг, что подвергает риску интересы акционеров и инвесторов.

<sup>8</sup> Этот принцип означает использование обществом разнообразных каналов и способов раскрытия информации, прежде всего электронных, доступных для большинства заинтересованных лиц. Каналы распространения информации должны обеспечивать свободный и необременительный доступ заинтересованных лиц к раскрываемой обществом информации. Доступ к информации должен предоставляться на безвозмездной основе и не требовать выполнения специальных процедур (получение паролей, регистрации или иных технических ограничений) для ознакомления с ней.

<sup>9</sup> Принцип достоверности, полноты и сравнимости означает, что

1) раскрываемая информация была понятной и непротиворечивой, а данные были сопоставимыми (была возможность сравнивать показатели общества за разные периоды времени, а также сравнивать показатели общества с показателями аналогичных компаний);

2) информация, предоставляемая обществом, носила объективный и сбалансированный характер. При освещении своей деятельности общество не должно уклоняться от раскрытия негативной информации о себе, которая является существенной для акционеров и инвесторов;

3) при раскрытии финансовой и иной информации обеспечивалась ее нейтральность, то есть независимость представления этой информации от интересов каких-либо лиц или их групп. Информация не является нейтральной, если выбор ее содержания или формы предоставления имеет целью достижение определенных результатов или последствий.

	<p>обязанность по составлению и раскрытию такой отчетности законодательством не установлена. Годовая финансовая отчетность должна быть раскрыта вместе с аудиторским заключением, а промежуточная финансовая отчетность - вместе с отчетом о результатах обзорной аудиторской проверки или аудиторским заключением. При этом общество должно обеспечить проведение аудиторской проверки в максимально короткие сроки;</p> <p>2) пояснения исполнительных органов общества к годовой и промежуточной финансовой отчетности общества, включая анализ финансового состояния и результатов его деятельности (MD&amp;A), в том числе анализ показателей рентабельности, финансовой устойчивости, оценку изменений в составе и структуре активов и пассивов, оценку текущей и перспективной ликвидности активов, описание факторов, оказывающих влияние на финансовое состояние общества, и тенденций, которые могут оказать влияние на деятельность общества в дальнейшем;</p> <p>3) сведения обо всех существенных рисках, которые могут повлиять на деятельность общества;</p> <p>4) информацию о сделках со связанными сторонами в соответствии с критериями, установленными МСФО<sup>10</sup>;</p> <p>5) сведения о существенных сделках общества и подконтрольных ему юридических лиц (в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных обществом, одной и (или) несколькими подконтрольными ему юридическими лицами);</p> <p>6) сведения об изменении степени контроля над подконтрольным юридическим лицом, имеющим для общества существенное значение;</p> <p>7) сведения о прочих существенных событиях, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность общества и подконтрольных организаций, имеющих существенное значение для общества.</p>		<p>годовую финансовую отчетность в соответствии с МСФО за 2015 год и раскрывает ее на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p> <p>Сведения обо всех существенных рисках, которые могут повлиять на деятельность общества, приводятся Эмитентом в годовом отчете и ежеквартальных отчетах Эмитента, которые раскрываются Эмитентом на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p>
35.	<p>Раскрытие информации о структуре капитала:</p> <p>1) сведения о количестве акционеров общества;</p> <p>2) сведения о количестве голосующих акций с разбивкой по категориям (типам) акций, а также о количестве акций, находящихся в распоряжении общества и подконтрольных ему юридических лиц;</p> <p>3) сведения о лицах, которые прямо или</p>	Соблюдается в части	<p>Сведения о структуре уставного капитала Эмитента приводятся в составе годового отчета.</p> <p>Годовые и ежеквартальные отчеты Эмитента раскрываются на Страницах Эмитента в сети Интернет.</p>

<sup>10</sup> Предусмотрен критерий материальности для раскрытия условий одной или нескольких взаимосвязанных сделок эмитента и подконтрольных эмитенту юридических лиц - не более одного процента стоимости активов в соответствии с применяемыми стандартами международной отчетности. Подробное описание таких сделок подразумевает раскрытие даты сделки, описания условий сделки, имен контрагентов в сделке и того, каким образом они связаны, основания, по которому сделка классифицируется как сделка со связанной стороной, целесообразности совершения такой сделки, суммы сделки / какой процент сумма составляет от активов.

	<p>косвенно владеют акциями, и (или) распоряжаются голосами по акциям, и (или) являются выгодоприобретателями по акциям общества, составляющим пять и более процентов уставного капитала или обыкновенных акций общества;</p> <p>4) заявление исполнительных органов общества об отсутствии в обществе сведений о существовании долей владения акциями, превышающих пять процентов, помимо уже раскрытых обществом;</p> <p>5) сведения о возможности приобретения или о приобретении определенными акционерами степени контроля, несоразмерной их участию в уставном капитале общества, в том числе на основании акционерных соглашений или в силу наличия обыкновенных и привилегированных акций с разной номинальной стоимостью.</p>		
36.	<p><b>Раскрытие информации в области социальной и экологической ответственности:</b></p> <p>1) политику общества в социальной и экологической сфере;</p> <p>2) отчет общества об устойчивом развитии, составленный в соответствии с международно-признанными стандартами;</p> <p>3) результаты технического аудита, аудита систем контроля качества, результаты сертификации системы менеджмента качества на соответствие требованиям международных стандартов.</p>	Не применимо	Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ИЦБ для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием. 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.
37.	В состав годового отчета рекомендуется включать годовую финансовую отчетность, составленную в соответствии с МСФО, вместе с аудиторским заключением в отношении такой отчетности.	Не соблюдается.	Однако Эмитент добровольно составляет годовую финансовую отчетность в соответствии с МСФО за 2015 год и раскрывает ее на Страницах Эмитента в сети Интернет.
38.	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров должно осуществляться в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	Соблюдается	Согласно п. 4.6.4 Устава Эмитента акционеры Эмитента имеют право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации
<b>VII. Существенные корпоративные действия<sup>11</sup></b>			
39.	Уставом общества рекомендуется определить перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и отнести рассмотрение таких действий к компетенции совета директоров общества.	Соблюдается в части.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Формирование Совета директоров не предусмотрено Уставом Общества. Функции совета директоров осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.</li> <li>Уставом предусмотрено, что общее собрание акционеров Эмитента, в том числе:</li> <li>принимает решение о заключении договора с Управляющей организацией и прекращении этого</li> </ul>

<sup>11</sup> Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров.

			<p>договора (п.8.1.6).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• принимает решение о заключении договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента и прекращении этого договора (п.8.4.5).</li> <li>• принимает решение о заключении договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия и прекращении этого договора (п.8.4.6).</li> <li>• принимает решение о заключении (расторжении) договора с аудиторской организацией (п.8.4.10).</li> <li>• утверждает условия договора с регистратором, а также расторгает договор с ним (п. 8.4.7).</li> </ul>
40.	Информацию о совершении существенных корпоративных действий рекомендуется раскрывать с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.	Не соблюдается.	Эмитент осуществляет раскрытие информации в соответствии с Положением о раскрытии информации, Решениями о выпуске Облигаций, Проспектом ценных бумаг
41.	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, рекомендуется закрепить во внутренних документах общества.	Не соблюдается.	Внутренними документами не предусмотрено.
42.	Существенность иных действий общества (в частности, изменения основного направления деятельности общества, переименования общества, обеспечения защиты интеллектуальной собственности общества, приобретения обществом лицензии или отказа от нее и т.д.), а также критерии существенности сделок общества и его подконтрольных лиц могут быть определены уставом общества. При этом совету директоров общества следует признавать корпоративные действия существенными в случае получения рекомендации независимых директоров о признании их таковыми.	Соблюдается	<p>Формирование Совета директоров не предусмотрено Уставом Общества. Функции совета директоров осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.</p> <p>П. 3.4. Устава предусмотрено, что не допускается внесение в Устав эмитента изменений и (или) дополнений, связанных с изменением и (или) дополнением предмета или цели деятельности Эмитента.</p> <p>Уставом предусмотрено, что общее собрание акционеров Эмитента, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• принимает решение о заключении договора с Управляющей организацией и прекращении этого договора (п.8.1.6).</li> <li>• принимает решение о заключении договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента и прекращении этого договора (п.8.4.5).</li> <li>• принимает решение о заключении договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия и прекращении этого договора (п.8.4.6).</li> <li>• принимает решение о заключении (расторжении) договора с аудиторской</li> </ul>



			<p>организацией (п.8.4.10).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• утверждает условия договора с регистратором, а также расторгает договор с ним (п. 8.4.7).</li> <li>• принимает решение о размещении Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием (п. 8.4.1).</li> </ul>
<b>Совершение обществом существенных сделок</b>			
43.	<p>Уставом общества надо предусматривать механизмы отнесения к компетенции совета директоров общества рассмотрения сделок, которые не отвечают установленным законодательством критериям крупных сделок, но имеют существенное значение для общества, путем распространения на них установленного законодательством порядка совершения обществом крупных сделок и (или) путем отнесения их к компетенции совета директоров с принятием решения по вопросу об их одобрении большинством - не менее чем в три четверти голосов - либо большинством голосов всех избранных (не являющихся выбывшими) членов совета директоров. К числу таких сделок рекомендуется отнести по крайней мере:</p> <p>1) сделки по продаже акций (долей) подконтрольных обществу юридических лиц, имеющих для него существенное значение, в результате совершения которых общество утрачивает контроль над такими юридическими лицами;</p> <p>2) сделки с имуществом общества или подконтрольных ему юридических лиц (в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных обществом, одним и (или) несколькими подконтрольными ему юридическими лицами), стоимость которого превышает указанную в уставе общества сумму или которое имеет существенное значение для хозяйственной деятельности общества;</p> <p>3) создание подконтрольного обществу юридического лица, имеющего существенное значение для деятельности общества.</p>		<p>В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.</p> <p>Уставом предусмотрено, что общее собрание акционеров Эмитента, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• принимает решение о заключении договора с Управляющей организацией и прекращении этого договора (п.8.1.6).</li> <li>• принимает решение о заключении договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента и прекращении этого договора (п.8.4.5).</li> <li>• принимает решение о заключении договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия и прекращении этого договора (п.8.4.6).</li> <li>• принимает решение о заключении (расторжении) договора с аудиторской организацией (п.8.4.10).</li> <li>• утверждает условия договора с регистратором, а также расторгает договор с ним (п. 8.4.7).</li> <li>• принимает решение о размещении Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием (п. 8.4.1).</li> </ul>
44.	<p>Уставом общества распространить установленный законодательством порядок одобрения крупных сделок на сделки общества, одновременно являющиеся крупными сделками и сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, но которые в соответствии с законодательством не подлежат одобрению как сделки с заинтересованностью.</p>	Не соблюдается.	<p>В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов с 01 июля 2014 года не применяются правила, предусмотренные главой X и главой XI Закона об акционерных обществах.</p>
45.	Одобрение крупных сделок до их совершения	Соблюдается.	<p>В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов с 01 июля 2014 года не применяются правила, предусмотренные главой X Закона об</p>

			акционерных обществах.
<b>Реорганизация общества</b>			
Не применимо. Ипотечный агент не может быть добровольно реорганизован в соответствии с пунктом 3 статьи 15.2 Закона о РЦБ и п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ.			
<b>Поглощение общества (приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества)</b>			
Не применимо. В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона об ИЦБ в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные главой XI.1 Закона об акционерных обществах.			
<b>Листинг и делистинг акций общества</b>			
Акции Общества не обращаются на организованных торгах. В отношении акций Общества не зарегистрирован Проспект ценных бумаг. Листинг и делистинг акций Общества не осуществлялся.			
<b>Увеличение уставного капитала общества, дробление, консолидация и конвертация акций</b>			
46.	Размещение дополнительных акций с их оплатой неденежными средствами только в исключительных случаях (например, при оплате дополнительных акций ликвидными ценными бумагами либо уникальным имуществом, которое необходимо для осуществления основной деятельности общества)	Соблюдается	
47.	Осуществление обществом дробления, консолидации или конвертации акций допустимо только при условии обеспечения неухудшения прав акционеров (в частности, недопустимо осуществлять дробление, консолидацию или конвертацию акций в целях перераспределения (либо изменения степени) корпоративного контроля, а также действия, ведущие к ухудшению дивидендных прав акционеров или уменьшению их доли в уставном капитале общества).	Соблюдается	
<b>Иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов<sup>12</sup></b>			
48.	Изменение основного направления деятельности общества.	Не применимо.	Ипотечный агент не вправе изменять вид деятельности, предусмотренный уставом.
49.	Переименование общества	Соблюдается.	С момента создания Общества Эмитент не осуществлял переименование.
50.	Обеспечения защиты интеллектуальной собственности общества	Не применимо.	Общество не имеет интеллектуальной собственности.
51.	Приобретение обществом лицензии или отказа от нее	Не применимо.	Деятельность ипотечного агента не подлежит лицензированию.

#### 14. Дополнительная информация об Обществе и результатах его деятельности.

##### 14.1. Общие сведения, в том числе краткая история, организационная структура общества.

Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрирован в качестве юридического лица 18.04.2014 г., обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ИЦБ и уставом Эмитента. Целью создания и деятельности Эмитента согласно статье 3.2 его устава является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с п.6.2 устава Эмитента, Эмитент создан для эмиссии 3 (Трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Миссия эмитента отсутствует.

Срок деятельности Эмитента ограничен сроком обращения облигаций с ипотечным покрытием, выпускаемых Эмитентом в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах и статьей 6 устава Эмитента. Эмитент прекращает свое существование (ликвидируется) по достижении цели деятельности Эмитента, указанной в уставе Эмитента,

<sup>12</sup> Изменение основного направления деятельности общества, переименования общества, обеспечения защиты интеллектуальной собственности общества, приобретения обществом лицензии или отказа от нее и т.д.

только при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным Эмитентом облигациям с ипотечным покрытием.

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

Телефон: +7 (499) 286 2031

Факс: +7 (499) 286 2036

Адрес электронной почты: kiseleva@trewetch-group.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: у Эмитента отсутствует обязанность раскрывать информацию

Идентификационный номер налогоплательщика: 7704862330

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1147746437321

Дата государственной регистрации: 18.04.2014

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

Полное фирменное наименование эмитента: Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»

Дата введения действующего полного фирменного наименования: 18.04.2014

Сокращенное фирменное наименование эмитента: ЗАО «ИА Пульсар-1»

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: 18.04.2014

Эмитент не имеет лицензий. Деятельность Эмитента не подлежит лицензированию.

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

Совет директоров (наблюдательный совет) Эмитента не предусмотрен Уставом.

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 "Тревич Корпоративный Сервис - Управление"

Сокращенное фирменное наименование: ООО "ТКС - Управление"

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

ФИО	Год рождения
Качалина Татьяна Валентиновна	1968

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом управляющей организации.

Совет директоров не предусмотрен Уставом управляющей организации.

Управляющая организация не имеет лицензий. Деятельность Управляющей организации не подлежит лицензированию.

#### **14.2. Обращения к акционерам председателя совета директоров и единоличного исполнительного органа общества, содержащие оценку деятельности общества за год.**

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ИЦБ, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы управляющей организации, сведения о которой приведены ниже.

По мнению управляющей организации Эмитента, деятельность общества за отчетный год может быть оценена положительно, поскольку Эмитент не допускал дефолта и технического дефолта по выпущенным им облигациям с ипотечным покрытием, Эмитент не привлекался к ответственности, не нарушал права и обязанности перед третьими лицами.

#### **14.3. Информация о ценных бумагах общества, в том числе о размещении обществом дополнительных акций и движении капитала за год (изменения в составе лиц, которые имеют право прямо или косвенно распоряжаться не менее чем пятью процентами голосов, приходящихся на голосующие акции общества).**

##### **14.3.1. Сведения о каждой категории (типе) акций Эмитента:**

Категория акций: *обыкновенные*

Номинальная стоимость каждой акции (руб.): 100

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые не являются погашенными или аннулированными): 100

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении

которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): 0

Количество объявленных акций: 0

Количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: 0

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: 0

Выпуски акций данной категории (типа):

Дата государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска
07.07.2014	1-01-82450-Н

Права, предоставляемые обыкновенными акциями их владельцам:

*Права, предоставляемые акциями их владельцам:*

*Согласно пункту 4.6. Устава Эмитента, обыкновенные акции Эмитента предоставляют их владельцам следующие права:*

*Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав. Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества имеют следующие права:*

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации; и
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

*Общество не размещало дополнительные обыкновенные акции.*

*Изменений в структуре уставного капитала Общества не происходило.*

*Изменения в составе лиц, которые имеют право прямо или косвенно распоряжаться не менее чем пятью процентами голосов, приходящихся на голосующие акции общества, за отчетный год не происходили.*

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций по состоянию на конец отчетного года:

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

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

Место нахождения

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

ИНН: **7703393929**

ОГРН: **1097799006799**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **99%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **99%**

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

**Указанных лиц нет**

Участники (акционеры) данного лица, владеющие не менее чем 20 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций

**Указанных лиц нет**

#### **14.3.2. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены**

Указанных выпусков нет

#### **14.3.3. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными**

Вид ценной бумаги: **акции**

Форма ценной бумаги: **именные бездокументарные**

Серия: **нет**

Иные идентификационные признаки ценных бумаг: **обыкновенные именные бездокументарные акции, размещенные путем распределения среди учредителей Эмитента**

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации: **Нет**  
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: **1-01-82450-Н**  
Дата государственной регистрации: **07.07.2014**  
Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: **Главное управление Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва**  
Количество ценных бумаг выпуска: **100**  
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости: **10 000**  
Номинал: **100**  
В соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено: **Нет**  
Состояние ценных бумаг выпуска: **находятся в обращении**  
Государственная регистрация отчета об итогах выпуска не осуществлена: **Нет**  
Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг: **07.07.2014**  
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: **05.05.2042**  
Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**  
**Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет**

Вид ценной бумаги: **облигации**  
Форма ценной бумаги: **документарные на предъявителя**  
Серия: **нет**  
Иные идентификационные признаки ценных бумаг: **неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», в количестве 1 759 974 штук номинальной стоимостью 1000 рублей каждая со сроком погашения 25.04.2045, размещенные по открытой подписке, государственной регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-01-82450-Н, 04.06.2015 г. (далее – «Облигации класса «А»)**  
Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации: **Нет**  
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: **4-01-82450-Н от 04.06.2015**  
Дата государственной регистрации: **04.06.2015**  
Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: **Банк России**

Количество ценных бумаг выпуска: **1 759 974**  
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости: **1 759 974 000**  
Номинал: **1 000**  
В соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено: **Нет**  
Состояние ценных бумаг выпуска: **находятся в обращении**

Государственная регистрация отчета об итогах выпуска не осуществлена: **Нет**  
Дата представления уведомления об итогах выпуска ценных бумаг: **26 июня 2015**  
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска: **358**  
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: **04.06.2015**  
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=35191>; [www.mapulsar1.ru](http://www.mapulsar1.ru)**  
Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**  
**Ценные бумаги выпуска являются облигациями с обеспечением**

Сведения по облигациям с обеспечением  
Сведения о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение  
Полное фирменное наименование лица: **Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**  
Сокращенное фирменное наименование: **АО "АИЖК" или АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**  
ИНН: **7729355614**  
ОГРН: **1027700262270**  
Вид предоставленного (предоставляемого) обеспечения: **поручительство**  
Размер (сумма) предоставленного (предоставляемого) обеспечения:  
Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением:  
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям: **[www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263](http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263); [www.rosipoteka.ru](http://www.rosipoteka.ru)**

Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: **Размер (сумма) предоставленного (предоставляемого) обеспечения: Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен Офертой Поручителя (п.12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса «А»). Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением: Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса "А" номинальной стоимости Облигаций класса "А", в том числе досрочному погашению Облигаций класса "А", и выплате купонного дохода по Облигациям класса "А", предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А», и сумма предусмотренных Решением о выпуске Облигаций класса «А» процентов за несвоевременное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям класса «А».**  
**Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет**

Вид ценной бумаги: **облигации**

Форма ценной бумаги: **документарные на предъявителя**

Серия: **нет**

Иные идентификационные признаки ценных бумаг: **неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», в количестве 262 985 штук номинальной стоимостью 1000 рублей каждая со сроком погашения 25.04.2045, размещенные по закрытой подписке, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-02-82450-Н, 04.06.2015 г. (далее – «Облигации класса «Б»)**

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

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: **4-02-82450-Н от 04.06.2015**

Дата государственной регистрации: **04.06.2015**

Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: **Банк России**

Количество ценных бумаг выпуска: **262 985**

Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости: **262 985 000**

Номинал: **1 000**

В соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено: **Нет**

Состояние ценных бумаг выпуска: **находятся в обращении**

Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг: **09 июля 2015 года**

Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска: **358**

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: **25.04.2045**

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=35191>; [www.mapulsar1.ru](http://www.mapulsar1.ru)**

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

**Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет**

#### **14.4. Информация о количестве акций, находящихся в распоряжении общества, а также количество акций общества, принадлежащих подконтрольным обществу юридическим лицам.**

Акции, находящиеся в распоряжении Общества, отсутствуют. Подконтрольные Обществу юридические лица отсутствуют.

#### **14.5. Основные производственные показатели общества.**

Уставная деятельность Эмитента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

#### **14.6. Основные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности общества.**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента по состоянию на 31.12.2015 в составе:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Аудиторское заключение,

представляется на утверждение годовому общему собранию акционеров Эмитента.

Эмитент также добровольно составляет годовую финансовую отчетность в соответствии с МСФО за 2015 год и раскрывает ее на Страницах Эмитента в сети Интернет.

#### **14.7. Достигнутые за год результаты общества в сравнении с запланированными.**

Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ИЦБ для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием. 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.

Целью деятельности Эмитента является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Результаты Общества, достигнутые за 2015 год, соответствуют запланированным, а именно Общество в 2015 году разместило облигации с ипотечным покрытием.

#### **14.8 Распределение прибыли и его соответствие принятой в обществе дивидендной политике.**

Прибыль Общества не распределялась. Дивидендная политика в Обществе отсутствует.

#### **14.9 Инвестиционные проекты и стратегические задачи общества.**

Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ИЦБ для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием. 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.

Эмитент не имеет стратегических задач, отличных от уставной деятельности, и инвестиционных проектов.

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

#### **14.10 Перспективы развития общества**

Информация об объеме продаж, производительности, контролируемой доли рынка, росте расходов и рентабельности не указывается в связи с тем, что уставная деятельность Эмитента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств Эмитента по состоянию на 31.12.2015 г. составляет 23,588:1.

Долгосрочные обязательства Эмитента по состоянию на 31.12.2015 г. составляют 1 708 240 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства Эмитента по состоянию на 31.12.2015 г. составляют 5 563 тыс. руб.

Капитал и резервы Эмитента по состоянию на 31.12.2015 г. составляют 72 655 тыс. руб.

#### **14.11 Краткий обзор наиболее существенных сделок, совершенных обществом и подконтрольными ему юридическими лицами (в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных обществом, одним и (или) несколькими подконтрольными ему юридическими лицами) за последний год.**

Обществом за отчетный год были совершены существенные сделки, в том числе взаимосвязанные сделки, размер обязательств по каждой из которых составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по данным его бухгалтерской отчетности за последний отчетный квартал, предшествующий дате совершения сделки. Сведения о данных сделках приведены в разделе 8 настоящего Годового отчета.

Подконтрольные Эмитенту юридические лица отсутствуют.

#### **14.12 Описание системы корпоративного управления в обществе.**

Высшим органом управления в Обществе является общее собрание акционеров Общества.

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации в соответствии с требованиями статьи 8 Закона об ИЦБ.

#### **14.13 Описание системы управления рисками и внутреннего контроля общества.**

У Эмитента отсутствуют сотрудники в силу ограничений, установленных Законом об ИЦБ.

Внутренний контроль за совершением Эмитентом фактов хозяйственной жизни, а также за ведением бухгалтерского (финансового) и налогового учета и составлением бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности осуществляется Управляющей организацией Эмитента в соответствии с Правилами внутреннего контроля и аудита.

#### **14.14 Описание кадровой и социальной политики общества, социальное развитие, охрана здоровья работников, их профессиональное обучение, обеспечение безопасности труда.**



В соответствии с Законом об ИЦБ Эмитент не имеет штата работников. В соответствии с Законом об ИЦБ и Уставом Эмитента полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы Управляющей организации.

**14.15 Сведения о политике общества в области охраны окружающей среды и экологической политике общества.**

Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ИЦБ для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием. 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. Политика общества в области охраны окружающей среды и экологической политике общества отсутствует.

**15 Информация о корпоративном управлении в обществе**

**15.1. Отчет о работе совета директоров (в том числе комитетов совета директоров) за год, в том числе сведения о количестве очных (заочных) заседаний, об участии каждого из членов совета директоров в заседаниях, описание наиболее существенных вопросов и наиболее сложных проблем, рассмотренных на заседаниях совета директоров и комитетов совета директоров, основных рекомендаций, которые комитеты давали совету директоров.**

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров.

**15.2. Результаты оценки комитетом по аудиту эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита.**

Эмитентом не создавался комитет по аудиту эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита.

**15.3. Описание процедур, используемых при избрании внешних аудиторов<sup>13</sup> и обеспечивающих их независимость и объективность, а также сведения о вознаграждении внешних аудиторов за услуги аудиторского и неаудиторского характера**

**Полное фирменное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР»

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

**ИНН:** 7707575221

**ОГРН:** 1067746150251

**Место нахождения аудиторской организации:** 125040, Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2, корп. 13

**Номер телефона:** + 7 (495) 937 34 51

**Номер факса:** +7 (495) 937 34 51

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

**Полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента:** Некоммерческое партнерство «Институт Профессиональных Аудиторов»

**Местонахождение саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента:** г. Москва

**Отчетный год (годы) из числа последних пяти завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка отчетности эмитента:**

Аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2014 г. и будет проводиться проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2015 г.

**Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка:**

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2014 г.

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2015 г.

---

<sup>13</sup> Аудитор общества, подтверждающий достоверность бухгалтерской отчетности общества в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерской отчетности, а также аудитор общества, подтверждающий достоверность консолидированной финансовой отчетности общества в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость Аудитора от Эмитента, а также существенных интересов, связывающих Аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Аудитора) с Эмитентом (должностными лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, Эмитента), нет.

**наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента:** указанные доли отсутствуют;

**предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации):** заемные средства не предоставлялись;

**наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей:** указанные тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют;

**сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации:** указанные должностные лица отсутствуют.

**Информация о мерах, предпринятых эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов:**

Данные меры не принимаются, поскольку факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации от Эмитента, отсутствуют.

Эмитент тщательно рассматривает кандидатуру аудитора на предмет его независимости от Эмитента.

Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Закона об аудиторской деятельности.

Размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенных проверок.

**Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента:**

Выбор аудитора осуществлялся по следующим критериям:

- спектр предлагаемых услуг;
- наличие деловой репутации;
- ценовая политика.

В соответствии с решением внеочередного общего собрания акционеров Эмитента ООО «Интерком-Аудит БКР» утверждено в качестве аудитора Эмитента на 2014 год (Протокол № 04/01/2014/МА Р-1 от 16.12.2014 г.).

В соответствии с решением годового общего собрания акционеров Эмитента ООО «Интерком-Аудит БКР» утверждено в качестве аудитора Эмитента на 2015 год (Протокол № 01/01/2015/МА Р-1 от 16.12.2014 г.).

**Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия:**

процедура тендера отсутствует.

**Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров, в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:**

Согласно ст. 55 Закона об акционерных обществах, акционер, обладающий не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента, имеет право требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, повестка дня которого может, в частности, включать вопрос об избрании аудитора. При этом по смыслу указанной статьи закона, такой акционер вправе предложить кандидатуру аудитора для избрания.

В соответствии с п.13.4. Устава Эмитента Аудитор Общества утверждается общим собранием акционеров Общества.

Устав Эмитента не предусматривает специальных процедур избрания аудитора.

**Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий:**

Работы по специальным аудиторским заданиям Аудитором не проводились.

**Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации):**

Размер вознаграждения Аудитора определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и Аудитором договором, исходя из финансового предложения Аудитора.

**Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитор (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента:**

В соответствии с договором, заключенным между Аудитором и Эмитентом, фактический размер вознаграждения, выплаченного аудитору по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2014 г., составляет 269 984 (Двести шестьдесят девять тысяч девятьсот восемьдесят четыре) рубля.

**Информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги:**

Отсроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.

Просроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.

**15.4.Сведения об основных результатах оценки (самооценки) работы совета директоров, а в случае привлечения независимого внешнего консультанта для оценки деятельности совета директоров - сведения о таком консультанте, о том, существуют ли у консультанта какие-либо связи с компанией, и о результатах проведенной им оценки, а также о позитивных изменениях в деятельности совета директоров, осуществленных по результатам предыдущей оценки.**

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров.

**15.5.Сведения о прямом или косвенном владении акциями общества членами совета директоров и исполнительных органов общества.**

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации, сведения о котором приведены выше.

Прямое и косвенное владение акциями Общества управляющей организацией отсутствует.

**15.6.Сведения о наличии у членов совета директоров и исполнительных органов конфликта интересов (в том числе связанного с участием указанных лиц в органах управления конкурентов общества).**

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации, сведения о котором приведены выше.

Управляющая организация Эмитента осуществляет полномочия также иных ипотечных агентов, однако конфликт интересов отсутствует.

**15.7.Описание системы вознаграждения членов совета директоров, в том числе размер индивидуального вознаграждения по итогам года по каждому члену совета директоров (с разбивкой на базовое, дополнительное вознаграждение за председательство в совете директоров, за председательство/членство в комитетах при совете директоров с указанием размера участия в долгосрочной мотивационной программе, объема участия каждого члена совета директоров в опционной программе при наличии таковой), компенсаций расходов, связанных с участием в совете директоров, а также расходов общества на страхование ответственности директоров как членов органов управления;**

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров.

**15.8.Описание принципов и подходов, применяемых в отношении мотивации ключевых руководителей, описание всех элементов вознаграждения ключевых руководителей (например, фиксированное вознаграждение, программы краткосрочной и долгосрочной мотивации, льготы, пенсионные отчисления), целевое соотношение элементов вознаграждения по ключевым руководителям, описание того, на достижения каких показателей основан каждый из этих элементов вознаграждения и каковы целевые уровни этих показателей, общее описание политики общества относительно выходных пособий для ключевых руководителей (в частности, максимальный размер выходных пособий);**

**15.8.1. сведения о суммарном вознаграждении за год:**

**а) по группе из не менее чем пяти наиболее высокооплачиваемых членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с разбивкой по каждому виду вознаграждения;**

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа. В силу ограничений, предусмотренных Законом об ИЦБ, у Общества отсутствуют работники. Сведения о размере вознаграждения, выплаченного управляющей организации Общества, приведены в п. 12 настоящего Годового отчета.

**б) по всем членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества, на которых распространяется действие политики общества в области вознаграждения, с разбивкой по каждому виду вознаграждения;**

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа. В силу ограничений, предусмотренных Законом об ИЦБ, у Общества отсутствуют работники. Сведения о размере вознаграждения, выплаченного управляющей организации Общества, приведены в п. 12 настоящего Годового отчета. Политика Общества в области вознаграждения управляющей организации отсутствует. Вознаграждение Управляющей организации Обществом выплачивается в соответствии с заключенным договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

**15.8.2. Сведения о вознаграждении за год единоличного исполнительного органа, которое он получил или должен получить от общества (юридического лица из группы организаций, в состав которой входит общество) с разбивкой по каждому виду вознаграждения, как за исполнение им обязанностей единоличного исполнительного органа, так и по иным основаниям;**

Сведения о размере вознаграждения, выплаченного управляющей организации Общества, приведены в п. 12 настоящего Годового отчета.

**15.9. Сведения о займах (кредитах), выданных обществом (юридическим лицом из группы организаций, в состав которой входит общество) членам совета директоров и исполнительных органов общества и информацию о соответствии условий выданных займов (кредитов) рыночным условиям;**

Уставом Общества не предусмотрено формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа.

Общество не выдавало займы управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа Общества.

**15.10. Сведения о соблюдении обществом принципов и рекомендаций ККУ, а в случае если какие-либо принципы и рекомендации ККУ не соблюдаются - подробные объяснения причин этого.**

Сведения о соблюдении ККУ приведены в разделе 13 настоящего Годового отчета.

**16. Иная информация, предусмотренная уставом Эмитента или иным внутренним документом Эмитента.**

Иные сведения отсутствуют.



Принято, промуеровано и сериально печатно \_\_\_\_\_ листов  
Генеральный директор ООО «ТКС-Управление» Управляющей  
организации ЗАО «ИА Пульсар-1» на основании Договора о передаче  
полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 04.06.2014  
Качалова Т.В.

