



---

# 2017

---

Годовой отчет  
ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»

## 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» (далее также – ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», Общество) создано путем учреждения в 2016 году по решению общего собрания учредителей<sup>1</sup>: Акционерного общества «ДОМ.РФ» (АО «ДОМ.РФ», ОГРН: 1027700262270) (до 14.03.2018 - Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» / АО «АИЖК») и Акционерного общества «Агентство финансирования жилищного строительства» (АО «АФЖС», ОГРН: 1097746050973).

Размер уставного капитала составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. На момент учреждения доли в уставном капитале распределены среди учредителей следующим образом:

- АО «ДОМ.РФ» – доля общей номинальной стоимостью 9 900 (девять тысяч девятьсот) рублей, что составляет 99% уставного капитала ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»;
- АО «АФЖС» – доля общей номинальной стоимостью 100 (сто) рублей, что составляет 1% уставного капитала ООО «ИА «Фабрика ИЦБ».

09.12.2016 ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» получено заявление от АО «АФЖС» о выходе из ООО «ИА «Фабрика ИЦБ». Перешедшая к ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» доля была распределена АО «ДОМ.РФ». В связи с указанным, 27.12.2016 в единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о том, что 100 % долей ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» принадлежит АО «ДОМ.РФ».

С момента государственной регистрации ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» до 31.12.2017 размер уставного капитала не изменялся.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 225-ФЗ), ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» является организацией единого института развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ»).

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об Обществе и размещенных им ценных бумагах: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36731>; <http://mbsfactory.ahml.ru/ru/>.

## 2. Направления деятельности

В соответствии с Уставом ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон об ипотечных ценных бумагах).

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» было создано единым институтом развития в жилищной сфере для осуществления эмиссии однотраншевых ипотечных ценных бумаг, обеспеченных поручительством АО «ДОМ.РФ», на программной основе, в рамках стратегического направления деятельности АО «ДОМ.РФ» по развитию рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг.

В соответствии с уставом ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» создано для осуществления не более 1000 (одной тысячи) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Деятельность ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» в 2017 году велась в соответствии с задачами, определенными Законом № 225-ФЗ, Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016-2020 гг. (далее – Стратегия), утвержденной решением

---

<sup>1</sup> Протокол общего собрания учредителей ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» от 04.04.2016.

Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (протокол от 26.02.2016 г. № 1/14), а также в соответствии с паспортом приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье», утвержденным президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 19.10.2016 № 8) и Долгосрочной программой развития единого института развития в жилищной сфере на 2016 – 2020 гг. (далее – ДПР), утвержденной решением Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (протокол от 14.07.2016 №1/1).

30 ноября 2017 года Наблюдательный совет АО «ДОМ.РФ» (протокол от 01.12.2017 № 1/9) утвердил новую редакцию Стратегии, актуализированную в том числе в связи изменением государственных программ в области развития ипотечного кредитования, арендного жилья и жилищного строительства.

Основной задачей и направлением деятельности ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», как организации единого института развития в жилищной сфере, в соответствии со Стратегией и ДПР являлась реализация сделок по выпуску однотраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «ДОМ.РФ» по программе Фабрика ИЦБ, направленных на развитие рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг.

В 2016-2017 годах основная задача ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» была реализована в полном объеме: создан механизм рефинансирования ипотечных кредитов через выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг.

За 2017 год ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» успело стать заметным участником российского рынка заемного капитала, заняв четвертое место по объему размещенных рублевых облигаций в 2017 году.

По данным Банка России и оценкам АО «ДОМ.РФ» в 2017 году было осуществлено 9 выпусков жилищных ИЦБ на сумму в 125,3 млрд рублей (без учета размещения дополнительных младших траншей ИЦБ для ранее размещенных выпусков на сумму 92,4 млн рублей), что в 1,5 раза выше объемов выпуска ИЦБ в 2016 году. В 2017 году ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» было размещено 5 выпусков ИЦБ совокупной первоначальной номинальной стоимостью 109,1 млрд рублей. Выпуски облигаций с ипотечным покрытием ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» составили 87% от общего объема эмиссии ИЦБ в 2017 году и 27% от объема всех обращающихся выпусков ИЦБ на конец 2017 года.

Оригинаторами сделок в рамках Фабрики ИЦБ в 2017 году выступили Сбербанк, Группа ВТБ, Райффайзенбанк и Банк Жилищного Финансирования. Сделки со Сбербанком и Группой ВТБ по выпуску ИЦБ в рамках Фабрики ИЦБ на общую сумму почти 100 млрд рублей стали крупнейшими за всю историю российского рынка ИЦБ. Участие Райффайзенбанка, входящего в десятку крупнейших игроков ипотечного рынка и являющегося системно значимым универсальным частным банком с иностранным капиталом, подтверждает интерес участников рынка к новому инструменту, а серия выпусков ипотечных ценных бумаг Банка Жилищного Финансирования в рамках Фабрики ИЦБ свидетельствует о доступности нового механизма привлечения финансирования каждому участнику ипотечного рынка.

С крупнейшими банками заключены соглашения о сотрудничестве в рамках Фабрики ИЦБ на общую сумму свыше 630 млрд рублей.

Сведения о находящихся в обращении выпусках ценных бумаг.

Номер п.п.	Государственный регистрационный номер	Дата государственной регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
1	4-03-00307-R-002P	11.12.2017	20.12.2017	7 557 011 000	28.04.2042
2	4-03-00307-R-001P	11.12.2017	26.12.2017	1 957 905 000	28.10.2037
3	4-02-00307-R-002P	27.11.2017	07.12.2017	48 197 806 000	28.04.2046
4	4-02-00307-R-001P	25.05.2017	31.05.2017	1 384 767 000	28.03.2041

5	4-01-00307-R-002P	18.05.2017	26.05.2017	49 999 827 000	28.09.2049
6	4-01-00307-R-001P	22.12.2016	28.12.2016	2 108 581 000	28.12.2039

Сведения о частичном погашении номинальной стоимости облигаций приводятся в Отчетах для инвесторов, опубликованных на следующих страницах в сети Интернет: <http://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36731&type=10>; <http://mbsfactory.ahml.ru/raskrytie-informatsii/otchety-dlya-investorov/>.

### 3. Основные события 2017 года

6 марта

Банк России зарегистрировал вторую программу одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «ДОМ.РФ», эмитентом которых выступает ООО «ИА «Фабрика ИЦБ». Программа рассчитана на 100 сделок общим объемом 600 млрд рублей.

26 мая

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» под залог ипотечного кредитного портфеля, оригинатором которого выступил ПАО Сбербанк, номинальной стоимостью 50 млрд рублей.

31 мая

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» под залог ипотечного кредитного портфеля, оригинатором которого выступил Банк Жилищного Финансирования, номинальной стоимостью 1,4 млрд рублей.

22 июня

Заключен договор между ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» и ООО «УК Фабрики ИЦБ» о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

07 декабря

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» под залог ипотечного кредитного портфеля, оригинатором которого выступил Банк ВТБ 24 (ПАО), номинальной стоимостью 48,2 млрд рублей.

20 декабря

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» под залог ипотечного кредитного портфеля, оригинатором которого выступил ЗАО «Райффайзенбанк», номинальной стоимостью 7,6 млрд рублей.

26 декабря

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» разместило одностраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ» под залог ипотечного кредитного портфеля, оригинатором которого выступил Банк Жилищного Финансирования, номинальной стоимостью 2,0 млрд рублей.

### 4. Информация о крупных сделках и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» в 2017 году не совершало сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, а также крупных сделок, требующих одобрения органами управления ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», поскольку в соответствии с частью 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах в отношении ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» как ипотечного агента не применяются правила, предусмотренные статьями 45 и 46

Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» в 2017 году совершены сделки с аффилированными лицами (АО «ДОМ.РФ» и ООО «УК Фабрики ИЦБ») на которые не распространяются положения статьи 45 Федерального закона от 08.02.1998 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»:

<b>Стороны сделок:</b>		
АО «ДОМ.РФ» (ОГРН 1027700262270); ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» (ОГРН 1167746438881) (далее – Ипотечный агент)		
№	Дата заключения договора	Существенные условия
1. Взаимосвязанные сделки в рамках сделки секьюритизации с АО «Банк ЖилФинанс»		
1.1.	27.11.2017	<p>Договор о предоставлении поручительства.</p> <p><b>Предмет договора:</b> Поручитель обязуется за вознаграждение предоставить владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент, солидарное с Ипотечным агентом поручительство за исполнение Ипотечным агентом следующих обязательств по облигациям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обязательства по погашению номинальной стоимости или части номинальной стоимости облигаций;</li> <li>- обязательства по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям.</li> </ul> <p>Поручительство исполняется в случае наступления просрочки исполнения или отказа Ипотечного агента от исполнения указанных обязательств. Объем выплат включает сумму процентов за просрочку исполнения обязательств по облигациям по выплате номинальной стоимости облигаций и купонного дохода по облигациям на дату удовлетворения требования.</p> <p><b>Цена услуг:</b> 2,63% годовых от непогашенной номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием, по которым предоставлено поручительство. НДС не облагается.</p> <p><b>Совокупный объем предоставляемого поручительства: определяется как сумма следующих показателей:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- номинальная стоимость облигаций; и</li> <li>- купонный доход по облигациям за два купонных периода; и</li> <li>- сумма процентов за просрочку исполнения обязательств по облигациям по выплате номинальной стоимости облигаций и купонного дохода по облигациям по ставке 0,00001% годовых за каждый день просрочки, начисляемых на сумму просроченной задолженности Ипотечного агента.</li> </ul> <p>Для расчета совокупного объема предоставляемого поручительства учитывается купонный доход по облигациям за два купонных периода, так как при исполнении поручительства Ипотечный агент имеет право объявить полное досрочное погашение облигаций. В таком случае поручителем будет осуществлена выплата одного просроченного купонного платежа и одного купонного платежа при досрочном погашении облигаций.</p> <p>Совокупный объем предоставляемого поручительства по обязательствам Ипотечного агента не превысит 2,2 миллиарда рублей.</p> <p><b>Срок договора:</b> Договор действует до окончания одного года с даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 23 года с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
1.2.	13.12.2017	<p>Договор о выкупе дефолтных закладных</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Покупатель (АО «ДОМ.РФ») обязуется приобретать в собственность закладные, принадлежащие Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») и входящие в состав ипотечного покрытия облигаций Ипотечного агента, в случае их признания дефолтными и уплачивать Ипотечному агенту за каждую дефолтную закладную покупную цену.</p> <p><b>Цена услуг (цена сделки):</b> определяется как совокупность следующих величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сумма остатков основного долга по закладным на дату их передачи АО «ДОМ.РФ» (включительно), и</li> <li>- сумма начисленных, но не выплаченных процентов по закладным за период до даты передачи закладных АО «ДОМ.РФ» (включительно).</li> </ul> <p>Предельная цена сделки: определяется как сумма следующих показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- остаток основного долга по приобретенному ипотечным агентом и включенному в ипотечное покрытие пулу закладных; и</li> <li>- начисленные и не уплаченные заемщиками проценты по закладным с даты осуществления заемщиком последнего платежа по дату приобретения закладной АО «ДОМ.РФ».</li> </ul> <p>Сумма процентов по закладным рассчитывается за период, равный 170 дням – максимально возможный в соответствии с условиями сделки срок от даты начала неисполнения заемщиком обязательств до даты приобретения закладной АО «ДОМ.РФ».</p> <p>Предельная цена сделки не превысит 2,2 миллиардов рублей.</p> <p><b>Срок сделки (срок действия договора):</b> Договор действует до даты полного погашения облигаций Ипотечного агента, в состав ипотечного покрытия которых входят закладные, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 22 года с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
1.3.	26.12.2017	<p>Договор об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Сервисный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги резервного сервисного агента по выпуску облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которого является Ипотечный агент. В случае прекращения выполнения своих функций основным сервисным агентом резервный сервисный агент обязуется обеспечить выполнение следующих услуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- услуги по сбору платежей и обслуживанию принадлежащих Ипотечному агенту закладных, а также иные услуги по сбору и аккумулированию платежей и обслуживанию закладных согласно процедурам Сервисного агента;</li> <li>- услуги по предоставлению отчетности сервисного агента, отчетности для специализированного депозитария ипотечного покрытия, а также иных отчетов;</li> <li>- иные услуги, не связанные со сбором платежей, обслуживанием принадлежащих Ипотечному агенту закладных и предоставлением отчетности, в том числе:</li> <li>- по подготовке и предоставлению Ипотечному агенту информации и документов, связанных с запросами уполномоченных государственных органов в адрес Ипотечного агента;</li> <li>- по представлению интересов Ипотечного агента в судебных органах.</li> </ul> <p><b>Цена услуг (цена сделки):</b> в период резервного сервисного обслуживания составит 0,025% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (без учета НДС), в период основного сервисного обслуживания составит 0,66% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (без учета НДС).</p> <p><b>Предельная цена сделки:</b> за весь период действия договора об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных между АО «ДОМ.РФ» и ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» в течение всего срока действия договора не превысит, с учетом плановой амортизации закладных в течение срока действия договора 27 966 000 рублей.</p> <p><b>Срок сделки (срок действия договора):</b> договор действует до даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 22 года с даты заключения.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
1.4.	19.12.2017	<p>Договор об оказании услуг оказанию услуг расчетного агента</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Расчетный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги по расчету сумм, подлежащих выплате владельцам облигаций с ипотечным покрытием в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка и ведение учетных регистров, необходимых для расчета сумм, подлежащих выплате в соответствии с условиями эмиссионной документации;</li> <li>- расчет распределения денежных средств Ипотечного агента в соответствии с порядками распределения, указанными в эмиссионной документации;</li> <li>- составление и предоставление отчетов расчетного агента.</li> </ul> <p><b>Цена услуг (цена сделки):</b> 400 000 рублей единовременно (с учетом НДС) и 1 132 800 рублей в расчете на один год обращения облигаций с учетом прогнозного срока обращения облигаций (с учетом НДС).</p> <p><b>Предельная цена сделки:</b> определяется как вознаграждение Расчетного агента за весь срок действия договора.</p> <p>Предельная цена сделки не превысит 26 миллионов рублей.</p> <p><b>Срок сделки (срок действия договора):</b> договор действует до даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 22 года с даты заключения.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>
2. Взаимосвязанные сделки в рамках сделки секьюритизации с АО «Райффайзенбанк»		
2.1.	28.11.2017	<p>Договор о предоставлении поручительства.</p> <p><b>Предмет договора:</b> Поручитель (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение предоставить владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»), солидарное с Ипотечным агентом поручительство за исполнение Ипотечным агентом следующих обязательств по облигациям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обязательства по погашению номинальной стоимости или части номинальной стоимости облигаций;</li> <li>- обязательства по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям.</li> </ul> <p>Поручительство исполняется в случае наступления просрочки исполнения или отказа Ипотечного агента от исполнения указанных обязательств. Объем выплат включает сумму процентов за просрочку исполнения обязательств по облигациям по выплате номинальной стоимости облигаций и купонного дохода по облигациям на дату удовлетворения требования.</p> <p><b>Цена услуг:</b> 0,61% годовых от непогашенной номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием, по которым предоставлено поручительство. НДС не облагается.</p> <p>Совокупный объем предоставляемого поручительства: определяется как сумма следующих показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- номинальная стоимость облигаций; и</li> <li>- купонный доход по облигациям за два купонных периода; и</li> <li>- сумма процентов за просрочку исполнения обязательств по облигациям по выплате номинальной стоимости облигаций и купонного дохода по облигациям по ставке 0,00001% годовых за каждый день просрочки, начисляемых на сумму просроченной задолженности Ипотечного агента.</li> </ul> <p>Для расчета совокупного объема предоставляемого поручительства учитывается купонный доход по облигациям за два купонных периода, так как при исполнении поручительства Ипотечный агент имеет право объявить полное досрочное погашение облигаций. В таком случае поручителем будет осуществлена выплата одного просроченного купонного платежа и одного купонного платежа при досрочном погашении облигаций.</p> <p>Совокупный объем предоставляемого поручительства по обязательствам Ипотечного агента не превысит 10,5 миллиардов рублей.</p> <p><b>Срок договора:</b> Договор действует до окончания одного года с даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 26 лет с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
2.2.	11.12.2017	<p>Договор о выкупе дефолтных закладных</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Покупатель (АО «ДОМ.РФ») обязуется приобретать в собственность закладные, принадлежащие Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») и входящие в состав ипотечного покрытия облигаций Ипотечного агента, в случае их признания дефолтными и уплачивать Ипотечному агенту за каждую дефолтную закладную покупную цену.</p> <p><b>Цена услуг (цена сделки):</b> определяется как совокупность следующих величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сумма остатков основного долга по закладным на дату передачи закладных АО «ДОМ.РФ», и</li> <li>- сумма начисленных, но не выплаченных процентов по закладным за период до даты передачи закладных АО «ДОМ.РФ» (включительно).</li> </ul> <p><b>Предельная цена сделки:</b> определяется как сумма следующих показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- остаток основного долга по приобретенному ипотечным агентом и включенному в ипотечное покрытие пулу закладных; и</li> <li>- начисленные и не уплаченные заемщиками проценты по закладным с даты осуществления заемщиком последнего платежа по дате приобретения закладной АО «ДОМ.РФ».</li> </ul> <p>Сумма процентов по закладным рассчитывается за период, равный 170 дням - максимально возможный в соответствии с условиями сделки срок от даты начала неисполнения заемщиком обязательств до даты приобретения закладной АО «ДОМ.РФ».</p> <p>Предельная цена сделки не превысит 10,6 миллиардов рублей.</p> <p><b>Срок сделки (срок действия договора):</b> Договор действует до даты полного погашения облигаций Ипотечного агента, в состав ипотечного покрытия которых входят закладные, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 25 лет с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
2.3.	07.12.2017	<p>Договор об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Сервисный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги резервного сервисного агента по выпуску облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которого является Ипотечный агент. В случае прекращения выполнения своих функций основным сервисным агентом резервный сервисный агент обязуется обеспечить выполнение следующих услуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- услуги по сбору платежей и обслуживанию принадлежащих Ипотечному агенту закладных, а также иные услуги по сбору и аккумулированию платежей и обслуживанию закладных согласно процедурам Сервисного агента;</li> <li>- услуги по предоставлению отчетности сервисного агента, отчетности для специализированного депозитария ипотечного покрытия, а также иных отчетов;</li> <li>- иные услуги, не связанные со сбором платежей, обслуживанием принадлежащих Ипотечному агенту закладных и предоставлением отчетности, в том числе:</li> <li>- по подготовке и предоставлению Ипотечному агенту информации и документов, связанных с запросами уполномоченных государственных органов в адрес Ипотечного агента;</li> <li>- по представлению интересов Ипотечного агента в судебных органах.</li> </ul> <p><b>Цена услуг (цена сделки):</b> в период резервного сервисного обслуживания составит 0,0295% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (включая НДС), в период основного сервисного обслуживания составит 0,7788% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (включая НДС).</p> <p><b>Срок сделки (срок действия договора):</b> договор действует до даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договоров не превысит 25 лет с даты заключения.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
3. Взаимосвязанные сделки в рамках сделки секьюритизации с ВТБ24 (ПАО)		



№	Дата заключения договора	Существенные условия
3.1.	05.12.2017	<p>Договор об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Сервисный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги резервного сервисного агента по выпуску облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которого является Ипотечный агент. В случае прекращения выполнения своих функций основным сервисным агентом резервный сервисный агент обязуется обеспечить выполнение следующих услуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- услуги по сбору платежей и обслуживанию принадлежащих Ипотечному агенту закладных, а также иные услуги по сбору и аккумулированию платежей и обслуживанию закладных согласно процедурам Сервисного агента;</li> <li>- услуги по предоставлению отчетности сервисного агента, отчетности для специализированного депозитария ипотечного покрытия, а также иных отчетов;</li> <li>- иные услуги, не связанные со сбором платежей, обслуживанием принадлежащих Ипотечному агенту закладных и предоставлением отчетности, в том числе:</li> <li>- по подготовке и предоставлению Ипотечному агенту информации и документов, связанных с запросами уполномоченных государственных органов в адрес Ипотечного агента;</li> <li>- по представлению интересов Ипотечного агента в судебных органах.</li> </ul> <p><b>Цена услуг (цена сделки):</b> в период резервного сервисного обслуживания составит 0,017% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (без учета НДС), в период основного сервисного обслуживания составит 0,66% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (без учета НДС).</p> <p><b>Предельная цена сделки:</b> за весь период действия договора об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных между АО «ДОМ.РФ» и ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» в течение всего срока действия договора не превысит, с учетом плановой амортизации закладных в течение срока действия договора, 2,995 млрд. рублей (в т.ч. НДС).</p> <p><b>Срок сделки (срок действия договора):</b> договор действует до даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договоров – 29 лет с даты заключения.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>
3.2.	05.12.2017	<p>Договор о выкупе дефолтных закладных</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Покупатель (АО «ДОМ.РФ») обязуется приобретать в собственность закладные, принадлежащие Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») и входящие в состав ипотечного покрытия облигаций Ипотечного агента, в случае их признания дефолтными и уплачивать Ипотечному агенту за каждую дефолтную закладную покупную цену.</p> <p><b>Цена услуг (цена сделки):</b> определяется как совокупность следующих величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сумма остатков основного долга по закладным на дату передачи закладных АО «ДОМ.РФ», и</li> <li>- сумма начисленных, но не выплаченных процентов по закладным за период до даты передачи закладных АО «ДОМ.РФ» (включительно).</li> </ul> <p><b>Предельная цена сделки:</b> определяется как сумма следующих показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- остаток основного долга по приобретенному ипотечным агентом и включенному в ипотечное покрытие пулу закладных; и</li> <li>- начисленные и не уплаченные заемщиками проценты по закладным с даты осуществления заемщиком последнего платежа по дату приобретения закладной АО «ДОМ.РФ».</li> </ul> <p>Сумма процентов по закладным рассчитывается за период, равный 170 дням - максимально возможный в соответствии с условиями сделки срок от даты начала неисполнения заемщиком обязательств до даты приобретения закладной АО «ДОМ.РФ». Предельная цена сделки не превысит 51,17 миллиарда рублей.</p> <p><b>Срок сделки (срок действия договора):</b> Договор действует до даты полного погашения облигаций Ипотечного агента, в состав ипотечного покрытия которых входят закладные, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора – 29 лет с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
3.3.	15.11.2017	<p>Договор о предоставлении поручительства</p> <p><b>Предмет договора:</b> Поручитель (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение предоставить владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»), солидарное с Ипотечным агентом поручительство за исполнение Ипотечным агентом следующих обязательств по облигациям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обязательства по погашению номинальной стоимости или части номинальной стоимости облигаций;</li> <li>- обязательства по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям.</li> </ul> <p>Поручительство исполняется в случае наступления просрочки исполнения или отказа Ипотечного агента от исполнения указанных обязательств. Объем выплат включает сумму процентов за просрочку исполнения обязательств по облигациям по выплате номинальной стоимости облигаций и купонного дохода по облигациям на дату удовлетворения требования.</p> <p><b>Цена услуг:</b> 0,5% годовых от непогашенной номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием, по которым предоставлено поручительство. НДС не облагается.</p> <p><b>Совокупный объем предоставляемого поручительства:</b> определяется как сумма следующих показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- номинальная стоимость облигаций; и</li> <li>- купонный доход по облигациям за два купонных периода; и</li> <li>- сумма процентов за просрочку исполнения обязательств по облигациям по выплате номинальной стоимости облигаций и купонного дохода по облигациям по ставке 0,00001% годовых за каждый день просрочки, начисляемых на сумму просроченной задолженности Ипотечного агента.</li> </ul> <p>Для расчета совокупного объема предоставляемого поручительства учитывается купонный доход по облигациям за два купонных периода, так как при исполнении поручительства Ипотечный агент имеет право объявить полное досрочное погашение облигаций. В таком случае поручителем будет осуществлена выплата одного просроченного купонного платежа и одного купонного платежа при досрочном погашении облигаций.</p> <p>Совокупный объем предоставляемого поручительства по обязательствам Ипотечного агента не превысит 51 миллиард рублей.</p> <p><b>Срок договора:</b> Договор действует до окончания одного года с даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора – 30 лет с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
3.4.	05.12.2017	<p>Генеральное соглашение о срочных сделках на финансовых рынках</p> <p><b>Стороны договора:</b> АО «ДОМ.РФ» (Сторона А или Общество) и ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» (Сторона Б или Контрагент 1)</p> <p><b>Предмет договора:</b> Порядок заключения и исполнения сторонами сделок, предусмотренных Генеральным соглашением о срочных сделках на финансовых рынках (далее – Соглашение 1), а также основания и порядок прекращения обязательств Сторон по этим сделкам и порядок определения суммы денежных средств, подлежащей уплате в связи с прекращением обязательств по этим сделкам.</p> <p><b>Существенные условия:</b> Условия Соглашения 1 определяются Примерными условиями договора о срочных сделках на финансовых рынках 2011 г., разработанными и утвержденными Саморегулируемой (некоммерческой) организацией «Национальная ассоциация участников фондового рынка» (НАУФОР), Национальной Валютной Ассоциацией и Ассоциацией российских банков, и опубликованными в сети Интернет на страницах Саморегулируемой (некоммерческой) организации «Национальная ассоциация участников фондового рынка» (НАУФОР), Национальной Валютной Ассоциации и Ассоциации российских банков (далее – Примерные условия договора), с учетом следующих изменений и дополнений:</p> <p>1.1.1. Положения о прекращении сделок.</p> <p>(А) Понятие «Связанное лицо», данное в Примерных условиях договора, не применяется к обеим Сторонам.</p> <p>(Б) К обеим Сторонам не применяются:</p> <p>(а) подпункт (Б) подпункта (б) (Иное нарушение Генерального соглашения. Отказ от</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<p>Генерального соглашения) пункта 5.1 статьи 5 Примерных условий договора;  (б) подпункт (в) (Нарушение обязательств по Документам об обеспечении) пункта 5.1 статьи 5 Примерных условий договора;  (в) подпункт (г) (Введение в заблуждение или обман) пункта 5.1 статьи 5 Примерных условий договора;  (г) подпункт (д) (Нарушение обязательств по Иной срочной сделке) пункта 5.1 статьи 5 Примерных условий договора;  (д) подпункт (е) (Обращение взыскания или наложение ареста) пункта 5.1 статьи 5 Примерных условий договора;  (е) подпункт (ж) (Нарушение долговых обязательств (кросс-дефолт)) пункта 5.1 статьи 5 Примерных условий договора;  (ж) подпункт (и) (Ограничение на проведение или запрет на осуществление банковских операций) пункта 5.1 статьи 5 Примерных условий договора;  (з) подпункты (а), (б), (ж) и (з) пункта 5.2 (Несостоятельность (банкротство)) статьи 5 Примерных условий договора;  (и) подпункт (в) (Снижение платежеспособности вследствие реорганизации) пункта 5.3 статьи 5 Примерных условий договора.  (В) В подпункте (а) (Просрочка платежа или поставки) пункта 5.1 статьи 5 Примерных условий договора слова «следующего Рабочего дня» заменить словами «пяти Рабочих дней».  (Г) В подпункте (г) пункта 5.2 (Несостоятельность (банкротство)) статьи 5 Примерных условий договора предусмотреть семьдесят пять календарных дней с даты вынесения определения о принятии заявления о признании должника банкротом в качестве условия наступления соответствующего события Несостоятельности (банкротства).  (Д) Любое событие, предусмотренное статьей 5 Примерных условий договора (кроме подпункта (е) пункта 5.2 указанной статьи 5) и применимое к Сторонам, будет являться соответствующим основанием досрочного прекращения обязательств по сделкам, как предусмотрено статьей 5 Примерных условий договора, только в случае направления Ненарушившей стороной, Незатронутый стороной или любой Затронутой стороной (при наличии двух Затронутых сторон) уведомления о признании такого события соответствующим основанием досрочного прекращения обязательств по сделкам и по истечении, где применимо, соответствующего Льготного периода.  (Е) Валюта прекращения означает валюту Российской Федерации.  1.1.2. Обеспечение исполнения обязательств Сторон по Соглашению 1 не предоставляется.  1.1.3. Комплексный платежный неттинг не применяется.  1.1.4. Неустойка для Стороны А устанавливается в размере ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды от суммы неисполненного обязательства.  Неустойка для Стороны Б устанавливается в размере 100 (ста) рублей за каждый случай неисполнения, ненадлежащего исполнения или любого иного нарушения и носит исключительный характер (допускается взыскание со Стороны Б только неустойки, но не убытков). Пункты 7.3 и 7.4 статьи 7 Примерных условий договора не применяются к Стороне Б.  1.1.5. В случае досрочного прекращения обязательств по сделкам в рамках Соглашения 1 Определяющей стороной (стороной, определяющей размер выплат при досрочном прекращении) будет Сторона А.  1.1.6. Исполнение обязательства Стороны Б будет обусловлено исполнением соответствующего обязательства Стороной А. При несовпадении сроков платежей по сделке (срок для Стороны Б наступает раньше) Сторона Б вправе перенести срок своего исполнения на дату соответствующего исполнения Стороны А.  <b>Цена сделки:</b> Соглашение 1 не предусматривает расчетов Сторон.  <b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
3.5.	05.12.2017	<p>Процентный СВОП между АО «ДОМ.РФ» (Сторона А или Общество) и ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» (Сторона Б или Контрагент 1) в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках  <b>Предмет:</b> По сделке процентный своп в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках (далее – Сделка 1) на условиях, согласованных сторонами, одна сторона периодически уплачивает другой стороне суммы в</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<p>согласованной валюте, рассчитанные с применением Плавающей ставки к установленной Номинальной сумме (Плавающие суммы), а другая сторона периодически уплачивает первой стороне суммы в той же валюте, рассчитанные с применением Фиксированной ставки к установленной Номинальной сумме (Фиксированные суммы).</p> <p><b>Базисный актив:</b> Процентная ставка.</p> <p><b>Валюта:</b> Российские рубли.</p> <p><b>Цель сделки:</b> Хеджирование риска колебаний процентной ставки по ипотечному покрытию Облигаций по отношению к фиксированной ставке купонного дохода по Облигациям, уплачиваемого Контрагентом 1 владельцам Облигаций.</p> <p><b>Облигации:</b> Жилищные облигации с ипотечным покрытием с фиксированной ставкой купонного дохода, которые будут выпущены Контрагентом 1 в качестве эмитента (далее - Эмитент) в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», обеспеченные залогом Ипотечного покрытия и поручительством Общества.</p> <p><b>Ипотечное покрытие:</b> Закладные, приобретенные Контрагентом 1 у ВТБ 24 (ПАО) и Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ 2013-2» для целей выпуска Облигаций (далее – Закладные).</p> <p><b>Номинальная сумма:</b> В размере суммарной номинальной стоимости Облигаций на момент их выпуска. Условиями Сделки 1 предусматривается амортизация Номинальной суммы в зависимости от частичного погашения Облигаций. Даты и суммы амортизации Номинальной суммы совпадают с датами и суммами частичного погашения Облигаций.</p> <p>Срок сделки: Не менее срока обращения Облигаций и не более срока самого длительного по сроку кредита, требования по которому удостоверены Закладной, включенной в Ипотечное покрытие, плюс 3 (три) месяца для проведения окончательных расчетов по Сделке 1.</p> <p><b>Плавающие суммы:</b></p> <p><b>Плательщик плавающей суммы:</b> Контрагент 1 (Сторона Б)</p> <p><b>Даты платежа плавающих сумм:</b> По истечении каждого Процентного периода.</p> <p><b>Процентные периоды для расчета Плавающих сумм:</b> Процентный период равен одному календарному месяцу (кроме первого Процентного периода). Первый Процентный период начинается 16.10.2017, что является наиболее ранней из дат передачи прав по Закладным, подлежащим включению в Ипотечное покрытие, Контрагенту 1 и заканчивается в последний день календарного месяца, в котором произошло размещение Облигаций (обе даты включительно).</p> <p><b>Плавающие суммы:</b> Рассчитываются исходя из Плавающей ставки, начисляемой на Номинальную сумму (с учетом амортизации) как;</p> <p>(1) произведение Номинальной суммы, Плавающей ставки (определенной для соответствующего Процентного периода) и коэффициента для расчета дней в процентном периоде для Плавающих сумм,</p> <p>(2) увеличенное на сумму процентов, полученных на сумму остатка на счетах Эмитента в течение Процентного периода, и уменьшенное на сумму расходов Эмитента,</p> <p>При получении отрицательного значения. Плавающая сумма равна нулю.</p> <p>Данные для расчета берутся - из публикуемого Эмитентом ежемесячного отчета расчетного агента по Облигациям за соответствующий Процентный период.</p> <p><b>Плавающая ставка и Способ определения Плавающей ставки:</b> Для каждого Процентного периода Плавающая ставка представляет собой ставку (плавающий индикатор), определяемую как средневзвешенная ставка по Портфелю Закладных, которая рассчитывается как выраженное в процентах годовых (с учетом фактического числа дней в месяце и в календарном году с точностью до 10 знаков после запятой) отношение следующих величин;</p> <p>(1) суммы Процентных поступлений за Процентный период, для которого определяется Плавающая ставка, к</p> <p>(2) сумме следующих величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размер Основной суммы долга по Портфелю;</li> <li>- для первого Процентного периода, на дату утверждения Условий выпуска Облигаций (пункт 12.2.2 Условий выпуска Облигаций (Информация о составе,</li> </ul>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<p>структуре и размере ипотечного покрытия));</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для всех остальных Процентных периодов, на начало того Процентного периода, в котором произошла Дата платежа Фиксированной суммы, последняя по времени по отношению к Процентному периоду, для которого определяется Плавающая ставка;</li> <li>- размер поступлений в погашение Основной суммы долга по Портфелю, которые были получены Эмитентом, но не были уплачены владельцам Облигаций в дату выплаты по облигациям, последнюю по времени по отношению к окончанию Процентного периода, для которого определяется Плавающая ставка, относящиеся к этой дате выплаты по Облигациям;</li> <li>- размер подлежащего возмещению Оригинатором или Поручителем убытка по Основной сумме долга по Портфелю на начало того Процентного периода, в котором произошла Дата платежа Фиксированных сумм, последняя по времени по отношению к Процентному периоду, для которого определяется Плавающая ставка.</li> </ul> <p><b>Коэффициент для расчета дней в процентном периоде для расчета Плавающих сумм:</b> Фактическое количество дней в Процентном периоде / Фактическое количество дней в году.</p> <p><b>Основная сумма долга по Портфелю:</b> Означает совокупную сумму остатка основной суммы долга (ссудной задолженности) по Закладным (суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим Ипотечное покрытие) и, во избежание сомнений, не включает проценты, подлежащие уплате по такой Закладной штрафы и пени.</p> <p><b>Процентные поступления:</b> Означает денежные средства, поступившие от включенного в состав Ипотечного покрытия имущества, полученные за Процентный период, которые перечислены на счета Эмитента до шестнадцатого числа месяца, следующего за этим Процентным периодом:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) в счет уплаты процентов по Закладным;</li> <li>(2) в качестве страховых выплат, за исключением страховых выплат, относящихся к Основной сумме долга по Портфелю;</li> <li>(3) от продажи Эмитентом входящих в Ипотечное покрытие Закладных в части, не относящейся к Основной сумме долга по Портфелю;</li> <li>(4) в качестве иных поступлений, за исключением поступлений, - относящихся к Основной сумме долга по Портфелю, процентов, полученных на сумму остатка на счетах Эмитента, а также фиксированных сумм и иных платежей в пользу Эмитента по сделке процентный своп Эмитента, указанной в настоящем пункте 4.</li> <li>(5) В составе первого ежемесячного отчета расчетного агента по Облигациям Поступления по процентам увеличиваются (без двойного счета) на сумму денежных средств, относящихся к поступлениям по процентам/ которые перечислены на счет Эмитента до даты начала первого расчетного периода по Облигациям, определяемого в соответствии с Условиями выпуска Облигаций.</li> </ol> <p><b>Фиксированные суммы:</b></p> <p><b>Плательщик фиксированной суммы:</b> Общество (Сторона А)</p> <p><b>Даты платежа Фиксированных сумм:</b> Ежеквартально в даты, предшествующие датам выплаты купона по Облигациям.</p> <p><b>Фиксированная ставка:</b> В размере ставки купонного дохода по Облигациям (не более 11,5 процентов).</p> <p><b>Процентные периоды для расчета Фиксированных сумм:</b> Совпадают с купонными периодами по Облигациям.</p> <p><b>Коэффициент для расчета дней в процентном периоде:</b> Совпадает с таким же коэффициентом по Облигациям.</p> <p><b>Амортизация Номинальной суммы:</b> Амортизация (последовательное уменьшение) Номинальной суммы осуществляется в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) в каждую дату выплаты по Облигациям после осуществления выплат по частичному погашению Облигаций/ Номинальная сумма уменьшается на сумму, равную сумме произведенной выплаты по частичному погашению Облигаций;</li> <li>(2) в каждую дату, в которую Эмитент осуществил досрочное погашение части Облигаций по требованию владельцев Облигаций в соответствии с Условиями выпуска Облигаций, Номинальная сумма уменьшается на сумму, равную сумме, уплаченной Эмитентом владельцам Облигаций номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости) погашенных Облигаций; по итогам такой амортизации</li> </ol>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<p>следующий платеж Плавающей суммы корректируется с учетом количества погашенных Облигаций, увеличиваясь на фактическую разницу между процентным (купонным) доходом по Облигациям за полный купонный период по Облигациям и процентным (купонным) доходом по Облигациям, фактически уплаченным Эмитентом при погашении этих Облигаций (если эта разница положительная);</p> <p>(3) в дату, в которую наступает дата полного погашения Эмитентом Облигаций в соответствии с Условиями выпуска Облигаций, Номинальная сумма уменьшается до 0 (нуля); при такой амортизации Фиксированная сумма уплачивается исходя из фактического количества дней с начала Процентного периода для Фиксированных сумм по дату полного погашения Облигаций (включительно); для проведения окончательных расчетов по Сделке Сторона Б уплачивает сумму, рассчитываемую исходя из размера фактически полученных Эмитентом Процентных поступлений за период до даты полного погашения Облигаций (или до даты, когда Эмитент перестает быть кредитором по Портфелю, если это наступает ранее), увеличенную на сумму процентов, полученных на сумму остатка на счетах Эмитента, и уменьшенную на сумму расходов Эмитента; в применимых случаях допускается корректировка Плавающей суммы, указанная в абзаце (2) выше;</p> <p>(4) если после размещения Облигаций выпуск Облигаций признан несостоявшимся или недействительным либо аннулирован по иным основаниям в соответствии с законодательством Российской Федерации или если все сделки по размещению Облигаций признаны недействительными, в дату возврата Эмитентом номинальной стоимости Облигаций владельцам Облигаций Номинальная сумма уменьшается до 0 (нуля); при такой амортизации Фиксированная сумма уплачивается исходя из фактического количества дней с начала Процентного периода для Фиксированных сумм по дату возврата Эмитентом номинальной стоимости Облигаций владельцам Облигаций (включительно); для проведения окончательных расчетов по Сделке Сторона Б уплачивает сумму, рассчитываемую исходя из размера фактически полученных Эмитентом Процентных поступлений за период до даты возврата Эмитентом номинальной стоимости Облигаций владельцам Облигаций (или до даты, когда Эмитент перестает быть кредитором по Портфелю, если это наступает ранее), увеличенную на сумму процентов, полученных на сумму остатка на счетах Эмитента, и уменьшенную на сумму расходов Эмитента.</p> <p><b>Прочее:</b> Особенности расчетов: по инициативе Общества (А) суммы, подлежащие уплате по Сделке 1 в пользу Общества, могут быть перечислены Контрагентом 1 Контрагенту 2; (Б) суммы, подлежащие уплате по Сделке 1 со стороны Общества, могут быть приняты Контрагентом 1 от Контрагента 2.</p> <p><b>Цена сделки:</b> определяется исходя из размера отчуждаемого имущества, определяемого как совокупность Фиксированных сумм, подлежащих уплате АО «ДОМ.РФ», что составляет не более 44 млрд. рублей.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
4.	14.11.2017	<p>Договор об оказании услуг расчетного агента в рамках сделки секьюритизации с ВТБ24 (ПАО)</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Расчетный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги по расчету сумм, подлежащих выплате владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка и ведение учетных регистров, необходимых для расчета сумм, подлежащих выплате в соответствии с условиями эмиссионной документации;</li> <li>- расчет распределения денежных средств Ипотечного агента в соответствии с порядками распределения, указанными в эмиссионной документации;</li> <li>- составление и предоставление отчетов расчетного агента.</li> </ul> <p><b>Цена услуг</b> 400 000 рублей единовременно и 1 132 800 рублей в расчете на один год обращения облигаций с учетом прогнозного срока обращения облигаций в т.ч. НДС 18%. Максимальный размер вознаграждения по договору не превысит 26 637 510,14 рублей.</p> <p><b>Срок сделки:</b> Договор действует до даты полного погашения облигаций Ипотечного агента, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 29 лет с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
5.	14.11.2017	<p>Договор об оказании услуг расчетного агента в рамках сделки секьюритизации с АО «Райффайзенбанк»</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Расчетный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги по расчету сумм, подлежащих выплате владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка и ведение учетных регистров, необходимых для расчета сумм, подлежащих выплате в соответствии с условиями эмиссионной документации;</li> <li>- расчет распределения денежных средств Ипотечного агента в соответствии с порядками распределения, указанными в эмиссионной документации;</li> <li>- составление и предоставление отчетов расчетного агента.</li> </ul> <p><b>Цена услуг</b> 400 000 рублей единовременно и 1 132 800 рублей в расчете на один год обращения облигаций с учетом прогнозного срока обращения облигаций в т.ч. НДС 18%. Максимальный размер вознаграждения по договору не превысит 24 856 841,64 рублей.</p> <p><b>Срок сделки:</b> Договор действует до даты полного погашения облигаций Ипотечного агента, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 25 лет с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
6.	15.11.2017	<p>Дополнительное соглашение №1 к договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 20.05.2016 № 02/813-16.</p> <p><b>Предмет сделки:</b> изменение условий договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 20.05.2016 № 02/813-16 (далее – Договор) в части порядка определения цены услуг АО «ДОМ.РФ» (Бухгалтерской организации), а именно:</p> <p>Каждому выпуску облигаций с ипотечным покрытием Ипотечного агента (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») (далее – Облигации) в рамках Договора присваивается порядковый номер начиная с единицы, причем меньший порядковый номер присваивается выпуску Облигаций с более ранней датой начала размещения.</p> <p>Ежеквартальное вознаграждение подлежит выплате за услуги, оказываемые Бухгалтерской организацией в соответствии с Договором в течение каждого платежного периода равного календарному кварталу (далее – Платежный период). Ежеквартальное вознаграждение рассчитывается по формуле:</p> $P = C1 + C2 + C3 + \sum C_i n^4, \text{ где:}$ <p>C1 – вознаграждение за Платежный период в отношении первого выпуска Облигаций равно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 000 (пятистам тысячам) рублей, для расчета Ежеквартального вознаграждения за Платежные периоды начиная с 01.07.2017 по Платежный период (включительно), в котором были погашены Облигации 1-го выпуска;</li> <li>- 0 (ноль) рублей при расчете Ежеквартального вознаграждения за Платежные периоды, начавшиеся после Платежного периода, в котором были погашены Облигации первого выпуска;</li> </ul> <p>C2 – вознаграждение за Платежный период в отношении второго выпуска Облигаций равно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300 000 (тремстам тысячам) рублей, для расчета Ежеквартального вознаграждения за Платежные периоды начиная с 01.07.2017 по Платежный период (включительно), в котором были погашены Облигации 2-го выпуска;</li> <li>- 0 (ноль) рублей при расчете Ежеквартального вознаграждения за Платежные периоды, начавшиеся после Платежного периода, в котором были погашены Облигации второго выпуска;</li> </ul> <p>C3 – вознаграждение за Платежный период в отношении третьего выпуска Облигаций равно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 000 (пятистам тысячам) рублей, для расчета Ежеквартального вознаграждения за Платежные периоды начиная с 01.07.2017 по Платежный период (включительно), в котором были погашены Облигации 3-го выпуска;</li> <li>- 0 (ноль) рублей при расчете Ежеквартального вознаграждения за Платежные периоды, начавшиеся после Платежного периода, в котором были погашены Облигации третьего выпуска;</li> </ul> <p>C<sub>i</sub> – вознаграждение за Платежный период в отношении i-го выпуска Облигаций,</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<p>которое определяется по следующей формуле:  <math>C_i = V_i * K * NOM_i</math>, где  <math>V_i</math> – совокупная номинальная стоимость <math>i</math>-го выпуска Облигаций на дату начала Платежного периода, в руб. В случае размещения <math>i</math>-го выпуска Облигаций в течение Платежного периода <math>V_i</math> принимается равным совокупной номинальной стоимости <math>i</math>-го выпуска Облигаций на дату окончания размещения;  <math>NOM_i</math> – совокупная номинальная стоимость <math>i</math>-го выпуска Облигаций на дату окончания размещения <math>i</math>-го выпуска Облигаций, в миллиардах рублей;  <math>K</math> – коэффициент, равный:  - 0,0005 для выпусков Облигаций, совокупная номинальная стоимость которых на дату окончания размещения составляет 30 млрд руб. и более; или  - 0,0009 для выпусков Облигаций, совокупная номинальная стоимость которых на дату окончания размещения составляет менее 30 млрд руб.  <math>n</math> – количество выпусков Облигаций;  <math>i</math> – порядковый номер выпуска Облигаций.  <b>Общая стоимость сделки:</b> предельная цена сделки не превысит 20 000 000 000 (двадцать миллиардов) рублей, включая НДС.  <b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
7.	26.12.2017	<p>Сделка по приобретению облигаций  <b>Предмет сделки:</b> приобретение Покупателем (АО «ДОМ.РФ») Облигаций Эмитента (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») в процессе их размещения на торгах Публичного акционерного общества «Московская Биржа ММВБ-РТС».  <b>Облигации:</b> неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием, размещаемые в рамках программы жилищных облигаций с ипотечным покрытием Эмитента государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-03-00307-R-001P от 11.12.2017 г.  <b>Цена сделки:</b> определяется как цена размещения 1 957 905 Облигаций.  Цена размещения одной Облигации составляет 1080,8 рублей.  <b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
8.	20.06.2017	<p>Договор по резервному обслуживанию закладных в рамках сделки секьюритизации с АО «Банк ЖилФинанс»  <b>Предмет сделки:</b> Сервисный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги резервного сервисного агента по выпуску облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которого является Ипотечный агент. В случае прекращения выполнения своих функций основным сервисным агентом резервный сервисный агент обязуется обеспечить выполнение следующих услуг:  - услуги по сбору платежей и обслуживанию принадлежащих Ипотечному агенту закладных, а также иные услуги по сбору и аккумулированию платежей и обслуживанию закладных согласно процедурам Сервисного агента;  - услуги по предоставлению отчетности сервисного агента, отчетности для специализированного депозитария ипотечного покрытия, а также иных отчетов;  - иные услуги, не связанные со сбором платежей, обслуживанием принадлежащих Ипотечному агенту закладных и предоставлением отчетности, в том числе:  - по подготовке и предоставлению Ипотечному агенту информации и документов, связанных с запросами уполномоченных государственных органов в адрес Ипотечного агента;  - по представлению интересов Ипотечного агента в судебных органах.  <b>Цена услуг (цена сделки):</b> в период резервного сервисного обслуживания составит 0,025% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (без учета НДС), в период основного сервисного обслуживания составит 0,66% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (без учета НДС).  <b>Предельная цена сделки:</b> за весь период действия договора не превысит 20 180 209 руб.  <b>Срок сделки (срок действия договора):</b> договор действует до даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договоров не превысит 24 года с даты заключения.</p>



№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют
9.	26.05.2017	<p>Договор об оказании услуг расчетного агента в рамках сделки секьюритизации с АО «Банк ЖилФинанс»</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Расчетный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги по расчету сумм, подлежащих выплате владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка и ведение учетных регистров, необходимых для расчета сумм, подлежащих выплате в соответствии с условиями эмиссионной документации;</li> <li>- расчет распределения денежных средств Ипотечного агента в соответствии с порядками распределения, указанными в эмиссионной документации;</li> <li>- составление и предоставление отчетов расчетного агента.</li> </ul> <p><b>Цена услуг:</b> 400 000 рублей единовременно и 1 132 800 рублей в расчете на один год обращения облигаций с учетом прогнозного срока обращения облигаций в т.ч. НДС 18%. Максимальный размер вознаграждения по договору не превысит 26 584 000 рублей.</p> <p><b>Срок сделки:</b> Договор действует до даты полного погашения облигаций Ипотечного агента, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 24 года с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
10.	04.05.2017	<p>Договор о выкупе дефолтных закладных</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Покупатель (АО «ДОМ.РФ») обязуется приобретать в собственность закладные, принадлежащие Продавцу (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») и входящие в состав ипотечного покрытия облигаций Ипотечного агента, в случае их признания дефолтными и уплачивать Ипотечному агенту за каждую дефолтную закладную покупную цену, включающую в отношении каждой дефолтной закладной остаток основного долга и проценты, начисленные, но еще не оплаченные заемщиком.</p> <p><b>Цена сделки:</b> определяется как совокупность следующих величин покупных цен всех дефолтных закладных:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- остаток основного долга; и</li> <li>- проценты, начисленные, но еще не оплаченные заемщиком (Сумма процентов по закладным рассчитывается за период, равный 170 дням – максимально возможный в соответствии с условиями сделки срок от даты начала неисполнения заемщиком обязательств до даты приобретения закладной АО «ДОМ.РФ»).</li> </ul> <p><b>Предельная сумма сделки:</b> Предельная цена сделки не превысит 1,5 миллиарда рублей.</p> <p><b>Срок сделки:</b> Договор прекращает свое действие в дату, когда все обязательства Заемщиков перед Продавцом по Закладным будут считаться исполненными или прекратившимися либо в дату Продавцом продажи всех Закладных третьему лицу (вследствие погашения всех находящихся в обращении Облигаций). При этом срок приобретенных закладных не превышает 24 года с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>
11.	28.04.2017	<p>Договор о предоставлении поручительства</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Поручитель (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение предоставить владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»), солидарное с Ипотечным агентом поручительство за исполнение Ипотечным агентом следующих обязательств по облигациям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– обязательства по погашению номинальной стоимости или части номинальной стоимости облигаций;</li> <li>– обязательства по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям.</li> </ul> <p>Поручительство исполняется в случае наступления просрочки исполнения или отказа Ипотечного агента от исполнения указанных обязательств.</p> <p><b>Цена услуг:</b>  Размер вознаграждения Поручителя за Купонный период определяется по формуле <math>RgPi = N * 2,67\% * (T1 - T1 i) / 365</math>,  где  <math>RgPi</math> - размер вознаграждения Поручителя за i-ый Купонный период («Регулярный</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<p>платеж»),  i - порядковый номер Купонного периода, за который выплачивается Регулярный платеж,  Н - совокупная номинальная (непогашенная) стоимость выпуска Облигаций по состоянию на дату начала Купонного периода, непосредственно предшествующего Купонному периоду, за который выплачивается Регулярный платеж.  Для расчета размера Регулярного платежа за первый Купонный период — совокупная номинальная стоимость выпуска Облигаций на дату начала размещения Облигаций в соответствии с Условиями выпуска Облигаций,  T1 i - дата начала Купонного периода, за который выплачивается Регулярный платеж,  T1 - дата окончания Купонного периода, за который выплачивается Регулярный платеж  <b>Объем предоставляемого поручительства:</b> по выплате номинальной стоимости облигаций: 1,385 млрд рублей, а также купонному доходу, определяемому в соответствии с Условиями выпуска, не позднее чем за 7 (семь) рабочих дней до даты выплаты соответствующего купона.  <b>Срок действия поручительства:</b>  - до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения облигаций (28.03.2041) или  - если Облигации будут погашены в полном объеме до Даты погашения, до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения последней Облигации.  <b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>
12.	26.05.2017	<p>Договор об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных в рамках сделки секьюритизации с ПАО «Сбербанк»  <b>Предмет сделки:</b> Сервисный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги резервного сервисного агента по выпуску облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которого является Ипотечный агент. В случае прекращения выполнения своих функций основным сервисным агентом резервный сервисный агент обязуется обеспечить выполнение следующих услуг:  - услуги по сбору платежей и обслуживанию принадлежащих Ипотечному агенту закладных, а также иные услуги по сбору и аккумулированию платежей и обслуживанию закладных согласно процедурам Сервисного агента;  - услуги по предоставлению отчетности сервисного агента, отчетности для специализированного депозитария ипотечного покрытия, а также иных отчетов;  - иные услуги, не связанные со сбором платежей, обслуживанием принадлежащих Ипотечному агенту закладных и предоставлением отчетности, в том числе:  - по подготовке и предоставлению Ипотечному агенту информации и документов, связанных с запросами уполномоченных государственных органов в адрес Ипотечного агента;  - по представлению интересов Ипотечного агента в судебных органах.  <b>Цена услуг (цена сделки):</b> в период резервного сервисного обслуживания составит 0,025% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (без учета НДС), в период основного сервисного обслуживания составит 0,66% в год от остатка основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций Ипотечного агента (без учета НДС).  <b>Предельная цена сделки:</b> за весь период действия договора не превысит 861 397 020 руб.  <b>Срок сделки (срок действия договора):</b> договор действует до даты погашения облигаций, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договоров не превышает 33 года с даты заключения.  <b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>
13.	28.04.2017	<p>Договор об оказании услуг расчетного агента в рамках сделки секьюритизации с ПАО Сбербанк  <b>Предмет сделки:</b> Расчетный агент (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение оказывать Ипотечному агенту (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») услуги по расчету сумм, подлежащих выплате владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент, в том числе:</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка и ведение учетных регистров, необходимых для расчета сумм, подлежащих выплате в соответствии с условиями эмиссионной документации;</li> <li>- расчет распределения денежных средств Ипотечного агента в соответствии с порядками распределения, указанными в эмиссионной документации;</li> <li>- составление и предоставление отчетов расчетного агента.</li> </ul> <p><b>Цена услуг:</b> 400 000 рублей единовременно и 1 132 800 рублей в расчете на один год обращения облигаций с учетом прогнозного срока обращения облигаций в т.ч. НДС 18%. Максимальный размер услуг по договору не превысит 37 782 400 рублей.</p> <p><b>Срок сделки:</b> Договор действует до даты полного погашения облигаций Ипотечного агента, в отношении которых заключен договор. Максимальный срок действия договора не превысит 33 года с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>
14.	19.04.2017	<p>Договор о выкупе дефолтных закладных в рамках сделки секьюритизации с ПАО Сбербанк</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Покупатель (АО «ДОМ.РФ») обязуется приобретать в собственность закладные, принадлежащие Продавцу ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» и входящие в состав ипотечного покрытия облигаций Ипотечного агента, в случае их признания дефолтными и уплачивать Ипотечному агенту за каждую дефолтную закладную покупную цену, включающую в отношении каждой дефолтной закладной остаток основного долга и проценты, начисленные, но еще не оплаченные заемщиком.</p> <p><b>Цена сделки:</b> определяется как совокупность следующих величин покупных цен всех дефолтных закладных:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- остаток основного долга; и</li> <li>- проценты, начисленные, но еще не оплаченные заемщиком (Сумма процентов по закладным рассчитывается за период, равный 170 дням – максимально возможный в соответствии с условиями сделки срок от даты начала неисполнения заемщиком обязательств до даты приобретения закладной АО «ДОМ.РФ»).</li> </ul> <p><b>Предельная сумма сделки:</b> Предельная цена сделки не превысит 53,2 миллиарда рублей.</p> <p><b>Срок сделки:</b> Договор прекращает свое действие в дату, когда все обязательства Заемщиков перед Продавцом по Закладным будут считаться исполненными или прекратившимися либо в дату Продавцом продажи всех Закладных третьему лицу (вследствие погашения всех находящихся в обращении Облигаций). При этом срок приобретенных закладных не превышает 33 лет с даты заключения договора.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>
15.	19.04.2017	<p>Договор о предоставлении поручительства</p> <p><b>Предмет сделки:</b> Поручитель (АО «ДОМ.РФ») обязуется за вознаграждение предоставить владельцам облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является Ипотечный агент (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»), солидарное с Ипотечным агентом поручительство за исполнение Ипотечным агентом следующих обязательств по облигациям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– обязательства по погашению номинальной стоимости или части номинальной стоимости облигаций;</li> <li>– обязательства по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям.</li> </ul> <p>Поручительство исполняется в случае наступления просрочки исполнения или отказа Ипотечного агента от исполнения указанных обязательств.</p> <p><b>Цена услуг:</b>  Размер вознаграждения Поручителя за Купонный период определяется по формуле <math>RgPi = N * 0,5\% * (T1 - T1 i) / 365</math>,  где  <math>RgPi</math> - размер вознаграждения Поручителя за <math>i</math>-ый Купонный период («Регулярный платеж»),  <math>i</math> - порядковый номер Купонного периода, за который выплачивается Регулярный платеж,  <math>N</math> - совокупная номинальная (непогашенная) стоимость выпуска Облигаций по состоянию на дату начала Купонного периода, непосредственно предшествующего Купонному периоду, за который выплачивается Регулярный платеж.  Для расчета размера Регулярного платежа за первый Купонный период — совокупная</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия
		<p>номинальная стоимость выпуска Облигаций на дату начала размещения Облигаций в соответствии с Условиями выпуска Облигаций,  T1 i - дата начала Купонного периода, за который выплачивается Регулярный платеж,  T1 - дата окончания Купонного периода, за который выплачивается Регулярный платеж</p> <p><b>Объем предоставляемого поручительства:</b> по выплате номинальной стоимости облигаций: 50 млрд рублей, а также купонному доходу, определяемому в соответствии с Условиями выпуска, не позднее чем за 7 (семь) рабочих дней до даты выплаты соответствующего купона.</p> <p><b>Срок действия поручительства:</b>  - до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения облигаций (28.09.2049) или  - если Облигации будут погашены в полном объеме до Даты погашения, до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения последней Облигации.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>

**Стороны сделок:**

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» (ОГРН 1167746438881);

ООО «УК Фабрики ИЦБ» (ОГРН 1177746479338)

№	Дата заключения договора	Существенные условия
1.	22.06.2017	<p>Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.</p> <p><b>Предмет сделки:</b> управляющая организация обязуется осуществлять полномочия единоличного исполнительного органа ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», основанные на договоре, уставе, внутренних документах ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», условиях выпусков облигаций с ипотечным покрытием ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» и применимом законодательстве Российской Федерации.</p> <p><b>Срок сделки (срок действия договора):</b> договор действует до даты ликвидации ООО «ИА «Фабрика ИЦБ». Договором предусмотрено право сторон на его расторжение в одностороннем порядке путем направления уведомления не менее чем за 4 месяца до даты расторжения.</p> <p><b>Общая стоимость сделки:</b> предельная цена сделки не превысит 20 000 000 000 (двадцать миллиардов) рублей.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>

**5. Корпоративное управление**Сведения об исполнительных органах.

Уставом ООО «ИА «Фабрика ИЦБ не предусмотрено образование совета директоров (наблюдательного совета) общества и коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции).

Решением общего собрания учредителей ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» от 04.04.2016<sup>2</sup> полномочия единоличного исполнительного органа ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» переданы Управляющей организации – Акционерному обществу «Агентство финансирования жилищного строительства» (сокращенное наименование: АО «АФЖС», ОГРН 1097746050973, дата регистрации: 06.02.2009 г., адрес: 125009, город Москва, улица Воздвиженка, дом 10). 20.05.2016 на основании решения общего собрания учредителей между ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» и АО «АФЖС» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

<sup>2</sup> Протокол общего собрания учредителей ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» от 04.04.2016.

АО «АФЖС» осуществляло полномочия единоличного исполнительного органа ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» по 21 июня 2017 года (включительно).

На основании решения единственного участника (Протокол № 4 от 21 июня 2017 года) и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № ИЦБ-02/102-17 от 22 июня 2017 года с 22 июня 2017 года функции единоличного исполнительного органа Общества переданы по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации – обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Фабрики ИЦБ» (сокращенное наименование: ООО «УК Фабрики ИЦБ», ОГРН 1177746479338, дата регистрации: 16.05.2017 г., адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XV/ком. 21).

Вознаграждения, выплаченные управляющей организации за осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества - 3,6 млн руб.

## **6. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля**

Полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) и внутренними документами Общества:

Назначение ревизора Общества не предусмотрено уставом Общества.

Аудитор (аудиторская организация) Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора. Аудитор (аудиторская организация) Общества утверждается общим собранием участников Общества. Договор с аудитором (аудиторской организацией) Общества подписывается от имени Общества Управляющей организацией.

Аудитор (аудиторская организация) Общества не должен (не должна) быть связан (связана) имущественными интересами с Обществом, Управляющей организацией Общества, специализированной бухгалтерской организацией, которой передано ведение бухгалтерского учета Общества, и участниками Общества.

Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества (внутреннего аудита):

Отдельное структурное подразделение (подразделения) Общества по управлению рисками и внутреннему контролю (иной, отличный от ревизора, орган (структурное подразделение), осуществляющий внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества) в организационной структуре Общества отсутствует.

В организационной структуре Общества отсутствует отдельное структурное подразделение (служба) внутреннего аудита.

Управление рисками Общества осуществляется АО «ДОМ.РФ», в соответствии со сквозными стандартами управления рисками, включающими в себя Положение о системе управления рисками в ДОМ.РФ, Политику управления значимыми рисками в ДОМ.РФ и другие документы.

Управление рисками Общества включает следующие элементы:

- идентификация, оценка, агрегирование и контроль рисков;
- обеспечение эффективного распределения ресурсов для оптимизации соотношения риска и доходности;

- применение единых подходов к управлению рисками, согласованных с подходами в иных дочерних организациях АО «ДОМ.РФ».

## **7. Результаты финансово-хозяйственной деятельности**

По итогам 2017 года ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» получен убыток в размере 44 821 тыс. руб.

Величина активов ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» по состоянию на 31.12.2017 – 105 210 031 тыс. руб.

Аудиторской компанией ООО «Эрнст энд Янг» выдано аудиторское заключение от 30 марта 2018 года, подтверждающее, что бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности общества за 2017 год.

## **8. Состояние чистых активов**

Стоимость чистых активов ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» по состоянию на 31.12.2016 составляет 24 098 тыс. руб.

Стоимость чистых активов ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» по состоянию на 31.12.2017 составляет (– 8 502) тыс. руб.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и не менялся с момента создания Общества.

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» за три последних завершённых финансовых года не оценивается, так как ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» существует менее чем три года.

Стоимость чистых активов ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» по состоянию на 31.12.2017 меньше величины уставного капитала Общества.

Стоимость чистых активов Общества за 2017 год по сравнению со стоимостью чистых активов Общества за 2016 год уменьшилась на 135 %.

Отрицательное значение чистых активов Общества обусловлено получением убытка по итогам года из-за консервативного подхода к расчету оценочного резерва по будущим купонным расходам по облигациям. Фактически у Общества достаточно средств для покрытия текущих и долгосрочных обязательств.

Принимая во внимание пункт 5 статьи 8 Федерального закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктом 4 статьи 90 и пунктом 4 статьи 99 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с размером его уставного капитала: в соответствии с пунктом 5 статьи 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктами 3 и 4 статьи 30 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

## **9. Перспективы (планы) развития**

В конце 2017 года Наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ» была утверждена новая редакция Долгосрочной программы развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016-2020 гг. (протокол от 25.12.2017 № 1/12), вступающая в силу с 1 января 2018 года. Актуализация ДПР обусловлена утверждением новой редакции Стратегии развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016-2020 гг. (протокол Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» от 01.12.2017 № 1/9).

В соответствии с новой редакцией ДПР, целевой объем секьюритизации ипотечных кредитов, обеспеченных поручительством АО «ДОМ.РФ» в рамках Фабрики ИЦБ, составляет в 2018-2020 годах 450 млрд руб.

Настоящий Годовой отчет утвержден решением единственного участника ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» от «26» апреля 2018 года № 5.

Генеральный директор  
управляющей компании



В. Шлепов

