

# ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ИНВЕСТИТОРАМ



ЗАО «Ипотечный агент СОЮЗ-1»

## ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

Дата начала платежного периода	01.сен.2015
Дата окончания платежного периода	30.ноя.2015
Дата ежеквартального отчета	21.дек.2015
Дата выплаты купона	28.дек.2015

## ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

Эмитент	ЗАО "Ипотечный агент СОЮЗ-1"
Сервисный агент	Банк СОЮЗ (АО)
Расчетный агент	Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
Банк-держатель счета	АО КБ "Ситибанк"

## ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

Сводная информация по облигациям
Условия амортизации и резерв специального назначения
Регистр процентных и иных поступлений
Источники выплат
Порядок распределения процентных поступлений
Регистр поступлений по основному долгу
Источники выплат
Порядок распределения поступлений по основному долгу
Баланс по регистрам Эмитента
Регистр процентных и иных поступлений
Регистр поступлений по основному долгу
Регистр дефицита основного долга
Регистр резерва специального назначения
Регистр резерва на непредвиденные расходы
Регистр учета обязательств эмитента перед поручителем
Регистр учета обязательств эмитента по займам
Контактная информация

**ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЕСПЕЧЕННЫЕ АКТИВАМИ  
С ДАТОЙ ПОГАШЕНИЯ В 2041 году**

**СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЛИГАЦИЯМ**

Государственный регистрационный номер выпуска:	Класс А	4-02-82114-Н		
	Класс Б	4-01-82114-Н		
Первоначальный размер выпуска облигаций:	Класс А	3 091 852 000,00 руб.		
Текущий непогашенный остаток стоимости облигаций:	Класс А	2 500 473 467,96 руб.		
Первоначальное количество облигаций выпуска:	Класс А	3 091 852 шт.		
Текущее количество облигаций выпуска:	Класс А	3 091 852 шт.		
Первоначальный размер выпуска облигаций:	Класс Б	545 621 000,00 руб.		
Текущий непогашенный остаток стоимости облигаций:	Класс Б	545 621 000,00 руб.		
Первоначальное количество облигаций выпуска:	Класс Б	545 621 шт.		
Текущее количество облигаций выпуска:	Класс Б	545 621 шт.		
Купонная ставка по облигациям класса А:		11,000%		
Периодичность выплаты купона:		Ежеквартально		
Дата размещения облигаций:		26.января.2015		
Последняя дата выплаты купона:		28.09.2015		
Купонный период с / по:		28.сентября.2015 - 28.декабря.2015		
Следующий купонный период с / по:		28.декабря.2015 - 28.марта.2016		
Текущая дата перевода средств инвесторам:		28.декабря.2015		
Следующая дата перевода средств инвесторам:		28.марта.2016		
Подлежащий выплате купонный доход:	Класс А	68 577 277,36 руб.	В расчете на одну облигацию:	22,18 руб.
	Класс Б	545 621,00 руб.	В расчете на одну облигацию:	1,00 руб.
Подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций:	Класс А	165 012 141,24 руб.	В расчете на одну облигацию:	53,37 руб.
	Класс Б	0,00 руб.	В расчете на одну облигацию:	0,00 руб.
	Плановое погашение:	54 010 349,13 руб.		
	Полное досрочное погашение:	27 987 743,77 руб.		
	Частичное досрочное погашение:	31 796 628,16 руб.		
	в том числе: Выкуп залладных	30 559 202,47 руб.		
Фактор по пулу:	Класс А	0,7554		
	Класс Б	1,0000		
Непогашенная номинальная стоимость облигаций Класса А на следующий период:		2 335 461 326,72 руб.	В расчете на одну облигацию:	755,36 руб.
Подлежащий выплате в следующую дату выплаты купона купонный доход по облигациям Класса А:		64 063 173,44 руб.	В расчете на одну облигацию:	20,72 руб.

## УСЛОВИЯ АМОРТИЗАЦИИ И РЕЗЕРВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Отчетная дата, предшествующая соответствующей дате выплаты купона:	30.сен.2015
Стоимость чистых активов Эмитента:	54 529 000,00 руб.
Минимальный размер Уставного капитала, установленный Законодательством РФ:	10 000,00 руб.
Текущий (не исторический) непогашенный остаток ОД по дефолтным закладным на последнюю дату отчетного периода (в рублях):	39 826 903,92
Текущий (не исторический) непогашенный остаток ОД по дефолтным закладным на последнюю дату отчетного периода (в процентах) к совокупному номиналу облигаций на дату размещения:	1,09%
<b>Сводная информация по Резерву специального назначения</b>	
Максимальный размер Резерва специального назначения на текущую Дату выплаты:	87 299 352,00
Размер Резерва специального назначения на текущую Дату выплаты:	87 299 352,00
в процентах от Номинальной стоимости Облигаций на Дату размещения Облигаций:	2,40%
в процентах от Номинальной стоимости Облигаций на текущую Дату выплаты:	3,03%

## РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

ИСТОЧНИКИ ВЫПЛАТ	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЭМИТЕНТА
<b>Входящий баланс</b>	<b>0,00</b>
Процентные поступления по закладным	130 159 071,67 руб.
Дополнительная сумма поступлений по ОД	0,00 руб.
Суммы, списываемые из Регистра резерва спец назначения при недостатке процентных поступлений	0,00 руб.
Суммы, высвобождаемые из резерва спец назначения в результате амортизации	0,00 руб.
Проценты, начисленные на остатки по банковским счетам эмитента	3 975 370,72 руб.
любые Суммы заемных средств или средств другого вида финансирования, привлеченных Эмитентом в связи с досрочным погашением Облигаций:	0,00 руб.
Суммы, высвобождаемые из резерва спец назначения в дату полного погашения облигаций	0,00 руб.
Любые другие суммы, не относящиеся к остатку основного долга по закладным	0,00 руб.
<b>Итого</b>	<b>134 134 442,39 руб.</b>

## РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ	ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА	
	Сумма подлежащая выплате/выплаченная	Остаток средств
		134 134 442,39 руб.
(1) направить на выплату налогов и сборов:	0,00 руб.	
		134 134 442,39 руб.
(2) осуществить платежи в пользу третьих лиц на равных условиях и без установления приоритетов:	1 527 941,99 руб.	
		132 606 500,40 руб.
(3) выплачивать на равных условиях и на пропорциональной основе суммы, причитающиеся:		
(i) Управляющей компании по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа:	316 989,89 руб.	
(ii) Бухгалтерской компании по Договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета:	288 344,40 руб.	
		132 001 166,11 руб.
(4) выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе любые суммы, причитающиеся:		
(i) Расчетному агенту по Договору об оказании услуг Расчетного агента;	94 400,00 руб.	
(ii) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций класса «А» и договором об организации электронного документооборота:	0,00 руб.	
(iii) НРД по Договору счета Депо и Договору о централизованном хранении Сертификатов Облигаций:	0,00 руб.	
(iv) Специализированному депозитарию по Договору об оказании услуг Специализированного депозитария ипотечного покрытия:	547 391,25 руб.	
(v) Аудитору по Договору об оказании аудиторских услуг:	130 083,00 руб.	
(vi) Регистратору в соответствии с договором об оказании услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг:	7 500,00 руб.	
(vii) Резервному Сервисному агенту в соответствии с заключенным с Эмитентом договором на осуществление функций сервисного агента, указанных в Решениях:	90 084,15 руб.	
(viii) Платежному агенту по Договору об оказании услуг Платежного агента:	0,00 руб.	
(ix) платежей, связанных с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг:	0,00 руб.	
(v) выплатить все суммы, причитающиеся и подлежащие выплате Сервисному агенту по Договору об оказании услуг по обслуживанию закладных;:	1 801 683,29 руб.	
		129 330 024,42 руб.
(vi) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»	68 577 277,36 руб.	
		60 752 747,06 руб.
(vii) выплата Минимального дохода по облигациям класса "Б" пропорционально всем владельцам Облигаций класса "Б";	545 621,00 руб.	
		60 207 126,06 руб.

## РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ	ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА	
продолжение	Сумма подлежащая выплате/выплаченная	Остаток средств
(8) выплата покупной цены за Закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие;	0,00 руб.	60 207 126,06 руб.
(9) выплата страховой премии по договору страхования Предмета ипотеки;	0,00 руб.	60 207 126,06 руб.
(10) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «А» (АРАА);	0,00 руб.	60 207 126,06 руб.
(11) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «Б» (BRAA);	51 965 609,21 руб.	8 241 516,85 руб.
(12) направить на пополнение субрегистров Регистра резервного фонда: 1) в Резерв на непредвиденные расходы: 2) в Резерв специального назначения:	0,00 руб. 0,00 руб.	8 241 516,85 руб.
(13) погашение процентов по кредиту, выданному Эмитенту Банком «СОЮЗ» (АО):	7 195 409,33 руб.	1 046 107,52 руб.
(14) погашение основного долга по кредиту, выданному Эмитенту Банком «СОЮЗ» (АО):	1 046 107,52 руб.	0,00 руб.
(15) выплата Переменной процентной ставки по облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»:	0,00 руб.	0,00 руб.

## РЕГИСТР ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ

ИСТОЧНИКИ ВЫПЛАТ	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЭМИТЕНТА
<b>Нераспределенный остаток предыдущего периода</b>	<b>19 990,25 руб.</b>
номинальная стоимость Облигаций за вычетом средств, направленных на покупку ипотечного портфеля:	0,00 руб.
все Поступления в счет погашения основного долга:	113 046 305,95 руб.
Все страховые поступления по недефолтным закладным в части, относящейся к погашению основного долга:	0,00 руб.
любые другие суммы прямо относящиеся к непогашенному остатку основного долга по любой Закладной, не являющейся Дефолтной закладной:	0,00 руб.
любая Сумма процентных поступлений, использованных для покрытия дефицита основного долга:	51 965 609,21 руб.
любые суммы покупной цены портфеля портфеля закладных, уплачиваемых покупателем в связи с	0,00 руб.
любая сумма Регистра Резервного Фонда, перечисляемая Эмитентом и необходимая для выплаты непогашенной номинальной стоимости по Облигациям класса «А» и класса «Б» в полном объеме:	0,00 руб.
<b>Итого</b>	<b>165 031 905,41 руб.</b>

## РЕГИСТР ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ

ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ	ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА	
	Сумма подлежащая выплате / выплаченная	Остаток средств 165 031 905,41 руб.
Направить на покрытие недостатка процентных поступлений:	0,00 руб.	165 031 905,41 руб.
Выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «А» в погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А»:	165 012 141,24 руб.	19 764,17 руб.
Выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «Б» в погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б»:	0,00 руб.	19 764,17 руб.
В последнюю Дату выплаты - перевод остатков средств по Регистру поступлений в счет погашения основного долга (при наличии) на Регистр процентных поступлений:	0,00 руб.	

## БАЛАНС ПО РЕГИСТРАМ ЭМИТЕНТА

### Регистр процентных и иных поступлений

Баланс на предыдущую дату выплаты	Кредит по Регистру	Дебет по Регистру	Баланс на дату выплаты
0,00 руб.	134 134 442,39 руб.	134 134 442,39 руб.	0,00 руб.

### Регистр поступлений по основному долгу

Баланс на предыдущую дату выплаты	Кредит по Регистру	Дебет по Регистру	Баланс на дату выплаты
19 990,25 руб.	165 011 915,16 руб.	165 012 141,24 руб.	19 764,17 руб.

### РЕГИСТР ДЕФИЦИТА ОСНОВНОГО ДОЛГА

#### Регистр дефицита основного долга по Облигациям класса «А»

Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Дебет по Регистру	Баланс на дату выплаты
0,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.

#### Регистр дефицита основного долга по Облигациям класса «Б»

Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Кредит по Регистру	Баланс на дату выплаты
12 357 655,24 руб.	39 607 953,97 руб.	51 965 609,21 руб.	0,00 руб.

#### Регистр резерва специального назначения

Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Кредит по Регистру	Баланс на дату выплаты
87 299 352,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.	87 299 352,00 руб.

#### Регистр резерва на непредвиденные расходы

Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Кредит по Регистру	Баланс на дату выплаты
400 000,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.	400 000,00 руб.

### РЕГИСТР УЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЭМИТЕНТА ПЕРЕД ПОРУЧИТЕЛЕМ

Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Кредит по Регистру	Баланс на дату выплаты
0,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.

### РЕГИСТР УЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЭМИТЕНТА ПО ЗАЙМАМ

Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Кредит по Регистру	Баланс на дату выплаты
91 496 387,18 руб.	2 548 374,15 руб.	8 241 516,85 руб.	85 803 244,48 руб.

Сумма перевода средств со счета эмитента на счет ипотечного покрытия

200 692 732,95 руб.

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Расчетный агент

Акционерное общество

«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Контакты Расчетного агента

Виталий Гонтарук [VVgontaruk@ahml.ru](mailto:VVgontaruk@ahml.ru)

Тел: +7 (495) 775-47-40 Факс: +7 (495) 775-47-41

Россия, 117418, Москва

Улица Новочеремушкинская, 69-Б