

# ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

## Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1»

Код эмитента: 82114-Н

за 4 квартал 2015 г.

Адрес эмитента: 119435, Россия, Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10  
стр. 2А

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

Генеральный директор Общества с ограниченной  
ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис-  
Управление», осуществляющего функции единоличного  
исполнительного органа Закрытого акционерного общества  
«Ипотечный агент СОЮЗ-1» на основании Договора № б/н от  
«21» марта 2014 года

Дата: «3» февраля 2016



Качалина Т.В.  
подпись

Генеральный директор Общества с ограниченной  
ответственностью "Тревич Корпоративный Сервис - Учет"  
осуществляющего ведение бухгалтерского учета Закрытого  
акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» на  
основании договора об оказании услуг по ведению  
бухгалтерского и налогового учета №б/н от «21» марта 2014  
года

Дата: «3» февраля 2016



Качалина Т.В.  
подпись

Контактное лицо: Качалина Татьяна Валентиновна, Генеральный директор

Телефон: (499) 286 20 31

Факс: (499) 286 20 36

Адрес электронной почты: [kachalina@trewetch-group.ru](mailto:kachalina@trewetch-group.ru)

Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем  
ежеквартальном отчете: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902>  
<http://www.ipagentsoyuz1.ru>

# Оглавление

Оглавление .....	2
Введение .....	5
I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет .....	6
1.1. Сведения о банковских счетах эмитента .....	6
1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента .....	6
1.3. Сведения об оценщике эмитента .....	7
1.4. Сведения о консультантах эмитента .....	7
1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет .....	7
II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента .....	7
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента .....	7
2.2. Рыночная капитализация эмитента .....	7
2.3. Обязательства эмитента .....	7
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность .....	7
2.3.2. Кредитная история эмитента .....	7
2.3.3. Обязательства эмитента из, предоставленного им обеспечения .....	10
2.3.4. Прочие обязательства эмитента .....	11
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг .....	11
2.4.1. Отраслевые риски .....	11
2.4.2. Страновые и региональные риски .....	13
2.4.3. Финансовые риски .....	15
2.4.4. Правовые риски .....	17
2.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск) .....	20
2.4.6. Стратегический риск .....	20
2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента .....	21
III. Подробная информация об эмитенте .....	21
3.1. История создания и развитие эмитента .....	21
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента .....	21
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента .....	22
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента .....	22
3.1.4. Контактная информация .....	22
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика .....	22
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента .....	22
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	22
3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента .....	22
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	22
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента .....	22
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента .....	22
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ .....	23
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг .....	23
3.2.6.1-3.2.6.3. Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией. ....	23
3.2.6.4. Для ипотечных агентов .....	23
3.2.6.5. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами .....	24
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых .....	24
3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи .....	24
3.3. Планы будущей деятельности эмитента .....	24
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях .....	24

3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	25
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента .....	25
IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	25
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	25
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств .....	25
4.3. Финансовые вложения эмитента .....	25
4.4. Нематериальные активы эмитента .....	25
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований .....	25
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента .....	25
4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента .....	26
4.8. Конкуренты эмитента .....	29
V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента .....	29
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента .....	29
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента .....	29
5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента .....	32
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля .....	32
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	32
5.6. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	34
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента .....	35
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента .....	35
VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	35
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента .....	35
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции') .....	36
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента .....	37
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций .....	37
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	37
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности .....	37
VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация .....	37
7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	37
7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	37
7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента .....	38
7.4. Сведения об учетной политике эмитента .....	38
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж .....	38
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года .....	38
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	39
VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах .....	39
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте .....	39

8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента .....	39
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента .....	39
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента .....	39
8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций .....	39
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом .....	40
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента .....	42
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента .....	42
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента .....	42
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены .....	42
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными .....	43
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением .....	43
8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием .....	44
8.4.1.1. Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра ипотечного покрытия .....	44
8.4.1.2. Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием .....	44
8.4.1.3. Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций. ....	47
8.4.1.4. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием .....	48
8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями .....	52
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....	52
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам .....	53
8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и/или о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента .....	53
8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента .....	53
8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента .....	53
8.8. Иные сведения .....	62
8.9. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками .....	63

## Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета

*В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг*

*Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, 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. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.*

# I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

## 1.1. Сведения о банковских счетах эмитента

Полное фирменное наименование кредитной организации:	Банк СОЮЗ (акционерное общество)
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации:	Банк СОЮЗ (АО)
Место нахождения кредитной организации:	127055, г. Москва, ул. Суцневская, 27 стр.1
ИНН кредитной организации:	7714056040
БИК	044525148
Номер и тип счета:	40701810100010000130, расчетный счет
Номер и тип счета:	40701810701360000001, счет сбора платежей
Номер корреспондентского счета кредитной организации:	30101810845250000148 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

Полное фирменное наименование кредитной организации:	Акционерное общество коммерческий банк «Ситибанк»
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации:	АО КБ «Ситибанк»
Место нахождения кредитной организации:	Россия, 125047, г. Москва, ул. Гашица, д. 8-10, стр. 1
ИНН кредитной организации:	7710401987
БИК	044525202
Номер и тип счета:	40701810200703079001, счет Общества
Номер и тип счета:	40701810500703079002, счет ипотечного покрытия
Номер корреспондентского счета кредитной организации:	30101810300000000202 в ГУ Банка России по ЦФО

## 1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента

В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.

### 1.3. Сведения об оценщике эмитента

В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.

### 1.4. Сведения о консультантах эмитента

Финансовые консультанты в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала Эмитентом не привлекались.

### 1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис - Учет»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «Тревеч Корпоративный Сервис - Учет»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д 10, стр. 2А.*

Телефон: *+7 (499) 286 20 31*

Факс: *+7 (499) 286 20 36*

*Адреса страницы в сети Интернет не имеет*

ИНН: *7703697275*

ОГРН: *1097746171115*

Лицо является профессиональным участником рынка ценных бумаг: *Нет*

## II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

### 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Информация не указывается в ежеквартальном отчете за 4 квартал отчетного года.

### 2.2. Рыночная капитализация эмитента

Не указывается эмитентами, обыкновенные именные акции которых не допущены к обращению организатором торговли.

### 2.3. Обязательства эмитента

#### 2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

Информация не указывается в ежеквартальном отчете за 4 квартал отчетного года.

#### 2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершенного отчетного года и текущего года кредитным договорам и/или договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествовавшего заключению соответствующего договора, а также иным кредитным договорам и/или договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
1. Кредитная линия, Договор № 084/2014-РЛ00-00 о кредитной линии от 12 сентября 2014 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или	Банк СОЮЗ (акционерное общество), 127055, г. Москва, ул.

фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Суцевская, д. 27, стр. 1
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	1 980 000,00 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	0,00 RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	3
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	12.09.2017
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	26.01.2015
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Предоставление денежных средств траншами общей суммой до 6 000 000 рублей

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>2. Кредитная линия, Договор № 108/2014-РЛ00-00 о кредитной линии от 19 ноября 2014 года</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Банк СОЮЗ (акционерное общество), 127055, г. Москва, ул. Суцевская, д. 27, стр. 1
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	87 699 352,00 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	85 803 244,48 RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	27
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	07.02.2042
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	-
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Предоставление денежных средств траншами общей суммой до 100 000 000 рублей

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>
<b>3. Облигации, Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным</b>



<b>покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, гос. рег. номер 4-01-82114-Н от 16.12.2014 г.</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	545 621 000 (Пятьсот сорок пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	545 621 000 (Пятьсот сорок пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	27 лет 12 дней (28.12.2041)
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	*
Количество процентных (купонных) периодов	108
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	28.12.2041
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

\* Доход по каждому купону на одну Облигацию класса «Б» определяется по следующей формуле:

$$C = (\Sigma \text{ДСП} - \text{RPP} + M) / N_B,$$

где:

C – размер процентного (купонного) дохода на одну Облигацию класса «Б»;

ΣДСП – сумма Процентных поступлений (как этот термин определен в п. 17 Решения о выпуске облигаций), полученных за Расчетный период, предшествующий Дате расчета, и перечисленных на счет Эмитента до Даты расчета.

При определении переменной ΣДСП в первую Дату расчета учитываются все денежные средства, относящиеся к Процентным поступлениям (как этот термин определен в п. 17 Решения о выпуске облигаций), находящиеся на всех счетах Эмитента на дату, предшествующую дате начала размещения Облигаций класса «Б», за вычетом уставного капитала Эмитента, а также денежные средства, полученные от продажи Облигаций класса «Б» за вычетом i) совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» на дату окончания размещения Облигаций класса «Б», ii) денежных средств, направленных:

(i) не позднее даты окончания размещения Облигаций класса «Б» - на полное погашение по договору кредитной линии № 084/2014-РЛ00-00 от 12.09.2014, заключенным между Эмитентом в качестве заемщика и Банк СОЮЗ (АО) в качестве кредитора;

(ii) не позднее одного месяца с даты окончания размещения Облигаций класса «Б» - на частичное погашение основного долга и выплату процентов по договору кредитной линии, подлежащему заключению между Эмитентом в качестве заемщика и Банк СОЮЗ (АО) в качестве кредитора не позднее Даты начала размещения, в суммарном размере не менее 750 000 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей и не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей.

При досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по усмотрению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» и осуществлении последней выплаты купонного дохода по Облигациям класса «Б» для целей определения переменной ΣДСП учитываются:

- денежные средства, входящие в Резервный фонд специального назначения и Резервный фонд на непредвиденные расходы;

- все иные денежные средства Эмитента, доступные ему в соответствующую Дату выплаты.

$RPP$  – сумма денежных средств, включенных в расчет  $\Sigma ДСП$  и направленных в Расчетном периоде на:

(i) осуществление выплат, предусмотренных пп. (1) – (14) Порядка распределения процентных поступлений; и/или

(ii) выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б» в соответствии с требованиями владельцев Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б» о досрочном погашении облигаций.

$M$  – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета как сумма денежных средств, равная разнице между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле  $(\Sigma ДСП - RPP + M)$  в предыдущую Дату расчета и (ii) определенным в предыдущую Дату расчета размером подлежащей выплате величине процентного (купонного) дохода для каждой Облигации класса «Б» (показатель  $C$ ), округленным в соответствии с Решением о выпуске облигаций и умноженным на количество Облигаций класса «Б», находившихся в обращении на предыдущую Дату расчета (показатель  $N_B$ )

$N_B$  – количество Облигаций класса «Б», находящихся в обращении на Дату расчета.

В случае, если в результате расчета показателя  $C$  (размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б») на основании указанного выше порядка расчетная величина размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» оказывается меньше 0 (нуля), она считается равной 0 (нулю).

Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию класса «Б» определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

Иные сведения об Облигациях класса «Б» содержатся в решении о выпуске ценных бумаг в отношении Облигаций класса «Б», размещенного на странице Эмитента в сети Интернет по адресам: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902>; <http://ipagentsoyuz1.ru>

Вид и идентификационные признаки обязательства	
<b>4. Облигации, Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, государственный регистрационный номер 4-02-82114-Н от 24.12.2014 г.</b>	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	3 091 852 000 (Три миллиарда девяносто один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи) RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	2 335 461 326,72 RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	27 лет 12 дней (28.12.2041)
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	11%
Количество процентных (купонных) периодов	108
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	28.12.2041
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

### 2.3.3. Обязательства эмитента из, предоставленного им

## **обеспечения**

*Указанные обязательства отсутствуют*

### **2.3.4. Прочие обязательства эмитента**

*Соглашений Эмитента, включая срочные сделки, не отраженных в его бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходов, не имеется.*

### **2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг**

*Подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением размещенных Эмитентом эмиссионных ценных бумаг – Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» (далее - «ценные бумаги»), в частности:*

*отраслевые риски;*

*страновые и региональные риски;*

*финансовые риски;*

*правовые риски;*

*риск потери деловой репутации (репутационный риск);*

*стратегический риск;*

*риски, связанные с деятельностью эмитента;*

*банковский риск.*

*Эмитент не является кредитной организацией.*

*Инвестиции в ценные бумаги, размещенные Эмитентом, связаны с определенной степенью риска. В связи с этим потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Каждый из этих факторов может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение Эмитента.*

#### **Политика эмитента в области управления рисками:**

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

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

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

*Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в 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.*

#### **2.4.1 Отраслевые риски**

*Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам, наиболее значимые, по мнению Эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия Эмитента в этом случае:*

Согласно требованиям Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ (далее – «Закон об ипотечных ценных бумагах»), а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных ст. 3 Устава Эмитента. Согласно п. 3.1. Устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

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

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

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залладными, входящими в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Неисполнение обязательств (дефолт) по залладным может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции и др.).

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 напряженней: 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 ипотечных 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.

Кредитный риск минимизируется кредитным качеством залладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество залладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом "кредит/залог", т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному залладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки. По состоянию на конец отчетного квартала средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия, к оценочной стоимости предмета ипотеки составляет 46,97 %.

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

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

*доступности финансирования и альтернативного финансирования.*

*Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным.*

*В условиях ограниченного спроса цены на жилье впервые за последние 5 лет стали снижаться: за апрель – сентябрь 2015 года номинальная стоимость жилья снизилась на 2,1% к I кварталу 2015 года. Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже почти 3 года, причем за 9 месяцев 2015 года они сократились на 11,2%. Намечившееся восстановление рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.*

*В целом, риск существенного снижения цен на недвижимость оценивается Эмитентом в целом по стране на среднем уровне, а в отдельных регионах – на уровне выше среднего.*

*Снижение вероятных убытков, связанных с падением цен на недвижимое имущество, обеспечивается за счет низкого значения коэффициента «кредит к залому». По состоянию на конец отчетного периода средневзвешенное значение коэффициента «кредит к залому» по портфелю закладных, включенных в состав ипотечного покрытия, составляет 46,97%. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.*

*Эмитент на регулярной основе осуществляет мониторинг динамики цен на недвижимость в региональном разрезе. При этом используются как данные Росстата, так и статистическая информация из других источников. В настоящее время в большинстве регионов Российской Федерации наблюдается стабилизация цен на недвижимость.*

*При снижении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга (ООД) по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога (negative equity).*

*Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков пропускать платежи. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, величины negative equity, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).*

*Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.*

*Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:*

*Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет ипотечного покрытия, определены в п. 12.2.8 соответствующих Решений о выпуске ипотечных ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.*

*Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.*

*Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:*

*Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.*

## **2.4.2 Страновые и региональные риски**

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний заверченный отчетный период, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг:

### Страновые риски:

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, 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. С 1991 года Россия идет по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие в настоящий момент системы в области политики, экономики и социальной сферы России остаются уязвимыми. Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость Облигаций, размещаемых Эмитентом.

### Экономическая нестабильность в России:

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.

Государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках, лимиты по которой были увеличены с 400 до 700 млрд. рублей, оказывает поддержку жилищному строительству и способствует поддержанию спроса на строящееся жилье, что должно снизить вероятность указанных рисков.

Описанные выше факторы могут оказать негативное влияние на российскую экономику, развитие финансовых рынков, вызвать отток капитала и ухудшить инвестиционный климат в Российской Федерации.

#### Региональные риски:

Россия состоит из разных многонациональных субъектов Российской Федерации и включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем, нельзя полностью исключить возможность возникновения в ней локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе, с применением военной силы (региональные риски). Законотворческая и правоприменительная деятельность органов власти г. Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в г. Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. 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.

#### Предполагаемые действия эмитента в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на его деятельность:

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.

#### Риски, связанные с возможными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в РФ, существуют. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска.

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в г. Москве. Основной региональный риск связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. В то же время существует географическая диверсификация пула закладных, в которую Москва входит только на 6,4 %, что позволяет снизить уровень риска.

#### Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.:

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.

В то же время следует учитывать, что часть имущества Эмитента (закладные, входящие в состав ипотечного покрытия) находится в других регионах России. Связанные с этим риски Эмитент оценивает как незначительные. 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.

#### **2.4.3 Финансовые риски**

Подверженность Эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым Эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков:

Денежные обязательства Эмитента по размещенным ценным бумагам, выражены и погашаются в

рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, также являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

**Хеджирование рисков Эмитентом не производится.**

Подверженность финансового состояния Эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

Предполагается, что активы Эмитента после размещения ценных бумаг в основном составят права (требования) по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным закладными, а пассивы - облигационные займы в валюте Российской Федерации. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента.

В связи с тем, что валютный риск, связанный с изменением валютного курса, и риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как отсутствующий, в случае негативного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента, Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решение в каждом конкретном случае.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам, критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска:

В случае достижения показателя инфляции критических значений наибольшим изменениям будут подвержены следующие показатели финансовой отчетности: прибыль, размер дебиторской и кредиторской задолженности. Эмитент оценивает вероятность возникновения указанных рисков как незначительную.

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Защита владельцев ценных бумаг, размещенных Эмитентом, 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 ценным бумагам, размещенным Эмитентом, составляют 20-25 % годовых.

Указывается, какие из показателей финансовой отчетности Эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков. В том числе указываются риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по 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 ценных бумаг, размещенных Эмитентом, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом.

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



#### **2.4.4 Правовые риски**

##### **Российское правовое регулирование секьюритизации:**

Секьюритизация активов является для Российской Федерации новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом рассмотрены в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. Закон об ипотечных ценных бумагах применяется на практике около шести лет. С 1 июля 2014 года также вступили в силу федеральные законы (Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"), создающих правовую базу для секьюритизации различных активов на российском рынке помимо ипотечных кредитов.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости российской судебной системы нет уверенности в том, что российские суды воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на исполнение Эмитентом своих обязательств перед владельцами ценных бумаг, размещенных Эмитентом.

##### **Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:**

Закон об ипотечных ценных бумагах, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты Банка России, содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности. Данные положения относятся, в частности, к пределам правоспособности ипотечных агентов, механизму субординации выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом одного ипотечного покрытия, порядку расчета и применению нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядку погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием и др. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Закона об ипотечных ценных бумагах при структурировании выпусков ценных бумаг может оказать негативное влияние на возможность владельцев ценных бумаг, размещенных Эмитентом, получить ожидаемый доход от инвестиций в них.

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (отдельно для внутреннего и внешнего рынков), в том числе:

##### **Внутренний рынок:**

##### **Риски, связанные с изменением валютного регулирования:**

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – «Закон о валютном регулировании»). При этом целый ряд положений Закона о валютном регулировании был отменен или подвергнут изменениям в сторону упрощения ранее установленного порядка в ходе либерализации валютного законодательства в Российской Федерации.

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента положений. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

##### **Риски, связанные с изменением налогового законодательства:**

Российское федеральное, региональное и местное налоговое законодательство периодически изменяется. Например, в конце 2009 года были приняты существенные изменения налогового законодательства, касающиеся операций с ценными бумагами, повлиявшие как на институциональных, так и на частных инвесторов (с 1 января 2010 года ценные бумаги признаются обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, если в течение трех месяцев до совершения сделки по ним определяли рыночные котировки; установлена максимальная стоимость приобретенной ценной бумаги; при выбытии ценных бумаг их стоимость нельзя

определить методом ЛИФО, установлен новый порядок определения рыночных цен для сделок с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, и т.д.). Новые правила вводились поэтапно на протяжении 2010 и 2011 годов и полностью вступили в силу с 2012 года. С 1 января 2012 года в России существенно изменились правила трансфертного ценообразования. В соответствии с Федеральным законом № 227-ФЗ от 18.07.2011, был расширен перечень лиц, которые по закону могут быть признаны взаимозависимыми, а также сделок, которые могут быть признаны подлежащими контролю. Налоговые органы вправе анализировать цены в контролируемых сделках с точки зрения их соответствия рыночному уровню (с использованием методов, закрепленных в упомянутом Федеральном законе), и в случае отклонения фактических цен от рыночного интервала доначислять налоговые обязательства сторон сделки таким образом, как если бы в сделке использовались рыночные цены. В частности, сделки между взаимозависимыми лицами в России подлежат контролю, если сумма совокупных доходов по сделке с взаимозависимыми лицами за соответствующий календарный год превышает (с возможными исключениями, например, если обе стороны зарегистрированы в одном и том же регионе, и обе стороны являются убыточными и т.д.) 2 млрд. руб. (в 2013 году) и 1 млрд. руб. (с 2014 года).

Дополнительную актуальность приобрел с декабря 2011 года вопрос налогообложения процентных платежей в адрес зарубежных посреднических компаний («SPV»). Министерство финансов Российской Федерации направило письмо (Письмо №03-08-13/1 от 30.12.2011г.) с предложением облагать налогом процентные платежи в адрес зарубежных посреднических компаний – эмитентов облигаций. Министерство финансов Российской Федерации предложило исключить такие компании из сферы действия соглашения об избежании двойного налогообложения, поскольку они не являются бенефициарными получателями дохода. Данное Письмо выражает увеличение интереса и внимания налоговых органов к применению концепции фактического права на доход. В настоящее время нет уверенности относительно того, каким образом это найдет отражение в правоприменительной практике в будущем. В настоящее время действуют поправки в Налоговый кодекс РФ, освобождающие выплаты процентных доходов по займу в пользу SPV на основании только факта постоянного местонахождения SPV в государствах, с которыми Российская Федерация имеет действующие соглашения об избежании двойного налогообложения дохода, и предъявлении SPV подтверждения налогового резидентства в таком государстве. Тем не менее, такое освобождение имеет место только для частного вида процентных доходов – в рамках структур выпуска еврооблигаций, - поэтому существует риск, что налоговые органы могут оспаривать применение пониженной ставки налога у источника выплат к другим видам дохода и иным структурам финансирования.

2 ноября 2013 года был принят Федеральный закон № 306-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 306-ФЗ»), изменивший порядок удержания налога у источника в России в отношении выплат по ценным бумагам, в том числе порядок и объем предоставления информации для удержания 30% налога у источника и применения налоговых льгот по российскому налоговому законодательству и международным соглашениям об избежании двойного налогообложения. Данные положения вступили в силу с 1 января 2014 года. Указанные изменения могут оказать влияние на налоговые последствия по облигациям для иностранных инвесторов. Таким образом, положения российского налогового законодательства часто действуют непродолжительный период времени и могут по-разному интерпретироваться налоговыми органами и судами.

Несмотря на попытки усовершенствовать законодательство, ряд действующих нормативно-правовых актов в области налогов и сборов нередко содержит нечеткие формулировки, что позволяет трактовать одну и ту же норму налогообложения со стороны органов государственной власти (например, Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, ее территориальных подразделений и их представителей), их представителей, судов и налогоплательщиков по-разному.

Помимо этого практическое применение и интерпретация государственными органами налогового законодательства часто являются непоследовательными, и в ряде случаев новые подходы к интерпретации налогового законодательства применяются в отношении предыдущих налоговых периодов. В результате, налогоплательщики часто вынуждены прибегать к судебной защите своих прав в спорах с налоговыми органами.

В России широко применяется концепция «необоснованной налоговой выгоды», сформулированная Пленумом Высшего Арбитражного Суда в Постановлении №53 от 12 октября 2006 года, на основании которой суд может отказать в получении налогоплательщиком налоговой выгоды, если докажет ее необоснованность, в частности, в отношении операций, единственной целью которых является получение налоговых выгод, не имеющих экономического обоснования. Упомянутое

*Постановление также указывает, что при оценке налоговых последствий первоочередное значение должна иметь не правовая форма, а экономическая суть операций.*

*Стоит обратить внимание на то, что принципы прецедентного права не применяются в правовой системе Российской Федерации, судебные решения по налоговым и связанным с ними вопросам, принятые различными судами, по аналогичным делам или по делам со схожими обстоятельствами, могут не совпадать или противоречить друг другу.*

*По общему правилу, российские государственные органы, уполномоченные российским законодательством начислять и взыскивать налоги, пени и штрафы, могут проводить проверку налоговых обязательств налогоплательщиков (включая анализ соответствующих налоговых деклараций и документации) за три календарных года, непосредственно предшествующих году принятия соответствующей налоговой инспекцией решения о проведении выездной налоговой проверки. Проведение проверки за определенный налоговый период не лишает налоговые органы возможности провести повторную проверку за этот же налоговый период и предъявить налогоплательщику дополнительные требования в отношении данного периода в будущем. В частности, в соответствии с российским налоговым законодательством повторная налоговая проверка может быть проведена вышестоящими налоговыми органами, которые могут пересмотреть результаты проверок, проведенных нижестоящими налоговыми инспекциями ранее. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности. Вместе с тем 17 марта 2009 года Конституционный Суд Российской Федерации Постановлением № 5-П признал, что при определенных обстоятельствах положения законодательства, предусматривающие возможность проведения повторной выездной налоговой проверки вышестоящим налоговым органом в порядке контроля за деятельностью нижестоящего налогового органа, проводившего первоначальную проверку, могут не соответствовать Конституции Российской Федерации. Это относится, в частности, к случаям, когда решение вышестоящего налогового органа при проведении повторной выездной налоговой проверки влечет изменение прав и обязанностей налогоплательщика, определенных не пересмотренным и не отмененным в установленном процессуальным законом порядке судебным актом, принятым по спору того же налогоплательщика и налогового органа, осуществлявшего первоначальную выездную налоговую проверку.*

*Также повторная выездная налоговая проверка может быть проведена при подаче уточненной налоговой декларации, в которой указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного. В рамках этой повторной выездной налоговой проверки проверяется период, за который представлена уточненная налоговая декларация, в том числе превышающий три календарных года, предшествующие году, в котором вынесено решение о проведении налоговой проверки.*

*Налоговый кодекс РФ предусматривает возможность увеличения срока давности, установленного в отношении привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения, если налогоплательщик активно противодействовал проведению выездной налоговой проверки, что стало непреодолимым препятствием для ее проведения. В связи с тем, что термины «активное противодействие» и «непреодолимое препятствие» специально не определены в российском налоговом законодательстве и других отраслях российского права, налоговые органы могут пытаться интерпретировать их расширительно, связывая любые трудности, возникающие в процессе проведения налоговых проверок с противодействием налогоплательщика, и, таким образом, использовать данные положения в качестве основания для начисления дополнительных сумм налогов и применения штрафных санкций после истечения трехлетнего срока давности. Таким образом, ограничения, установленные в отношении срока давности для привлечения налогоплательщиков к налоговой ответственности, могут оказаться неприменимыми на практике.*

*Нельзя исключать возможности увеличения государством налоговой нагрузки плательщиков, вызванной изменением отдельных элементов налогообложения, отменой налоговых льгот, или установления правил, ограничивающих их применение, повышением налоговых ставок, введением новых налогов, ростом налоговых санкций и др. В частности, введение новых налогов или изменение действующих правил налогообложения может оказать существенное влияние на общий размер налоговых обязательств Эмитента. Невозможно также утверждать, что в будущем Эмитент не будет подлежать налогообложению налогом на прибыль, что может оказать влияние на финансовые результаты его деятельности.*

*Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов и пеней) в будущем как незначительную и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей. По мнению руководства Эмитента, Эмитентом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.*

**Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:**

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет экспорт работ и услуг. В связи с этим, Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится существенным образом на деятельности Эмитента.

**Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):**

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

**Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент:**

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

**Внешний рынок:**

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

**2.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)**

Риск возникновения у эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.

Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли. Эмитент является специализированным обществом (ипотечным агентом), созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Обязательства Эмитента по выпускаемым им облигациям будут обеспечены залогом ипотечного покрытия, состоящего из, в том числе, прав (требований) по ипотечным кредитам и денежных средств. Таким образом, Эмитент оценивает репутационные риски, связанные с его текущей деятельностью или финансовым состоянием, как отсутствующие.

**2.4.6. Стратегический риск**

Риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

Эмитент является специализированным обществом (ипотечным агентом), основной целью которого является рефинансирование кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Срок деятельности Эмитента определен сроком обращения, выпущенных им облигаций. После погашения всех выпущенных Эмитентом облигаций, Эмитент будет ликвидирован. Порядок и очередность выплат по всем обязательствам Эмитента, в том числе по ипотечным облигациям, установлена соответствующими Решениями о выпуске ипотечных ценных бумаг. Текущее управление и бухгалтерский учет Эмитента осуществляют управляющая и бухгалтерская организации, сведения о которых приведены в п. 1.5 и 2.5. настоящего Ежеквартального отчета. Данные организации обладают большим опытом сопровождения ипотечных агентов в рамках сделок секьюритизации. Таким образом, Эмитент оценивает риск совершения ошибок при достижении своей основной цели деятельности, как маловероятный.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **III. Подробная информация об эмитенте**

#### **3.1. История создания и развитие эмитента**

##### **3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента**

Полное фирменное наименование эмитента: ***Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»***

Дата введения действующего полного фирменного наименования: ***10.02.2014***

Сокращенное фирменное наименование эмитента: ***ЗАО «ИА СОЮЗ-1»***

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: ***10.02.2014***

***Полное или сокращенное фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) является схожим с наименованием другого юридического лица***

Наименования таких юридических лиц:

<b><i>Полное наименование юридического лица</i></b>	<b><i>Сокращенное наименование юридического лица</i></b>	<b><i>ОГРН</i></b>	<b><i>ИНН</i></b>	<b><i>КПП</i></b>
<b><i>Акционерное общество "Союз-1"</i></b>	<b><i>АО «Союз-1»</i></b>	<b><i>1027700493820</i></b>	<b><i>7718085300</i></b>	<b><i>771801001</i></b>

Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:

***Для исключения смешения наименований Эмитента и других юридических лиц необходимо обращать внимание на полное наименование юридического лица, организационно-правовую форму, ИНН и ОГРН юридического лица.***

Сведения о регистрации фирменного наименования Эмитента в качестве товарного знака или знака обслуживания: *фирменное наименование Эмитента не зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания.*

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

**Наименование эмитента в течение времени его существования не менялось.**

### **3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица: **1147746107090**

Дата государственной регистрации (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц): **10.02.2014**

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц: **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве**

### **3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента**

*В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.*

### **3.1.4. Контактная информация**

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

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: **119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

Телефон: **+7 (499) 286 20 31**

Факс: **+7 (499) 286 20 36**

Адрес электронной почты: **kiseleva@trewetch-group.ru**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, размещенных и/или размещаемых им ценных бумагах: **<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902>; <http://ipagentsoyuz1.ru>**

Специальное подразделение Эмитента (третьего лица) по работе с инвесторами Эмитента отсутствует.

### **3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика**

**7704856351**

### **3.1.6. Филиалы и представительства эмитента**

*Эмитент не имеет филиалов и представительств.*

## **3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

### **3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента**

Код основного отраслевого направления деятельности эмитента согласно ОКВЭД:

**65.23 – финансовое посредничество, не включенное в другие группировки;**

Иные коды согласно ОКВЭД, присвоенные эмитенту:

**67.12.4 – эмиссионная деятельность.**

### **3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

*Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами.*

### **3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента**

*Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами.*

### **3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента**

*Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами.*

### **3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ**

*Эмитент не осуществляет виды деятельности, осуществление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации возможно только на основании разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ. В связи с этим, у Эмитента отсутствуют разрешения (лицензии) или допуски к отдельным видам работ.*

### **3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг**

**3.2.6.1-3.2.6.3.** *Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией.*

#### **3.2.6.4. Для ипотечных агентов**

а) условия приобретения ипотечным агентом обеспеченных ипотекой требований для целей формирования ипотечного покрытия:

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.*

б) количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

в) Общее развитие рынка ипотечного кредитования:

Общие тенденции на рынке ипотечного кредитования и недвижимости, в том числе наиболее важные для эмитента. Прогноз в отношении будущего развития событий на рынке ипотечного кредитования:

*В настоящее время в России созданы основные элементы нормативно-правовой базы рынка ипотечного кредитования. Ключевые правовые нормы содержатся в Гражданском кодексе РФ, Налоговом кодексе РФ, Федеральном законе №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральном законе №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», Федеральном законе №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также в Федеральном законе № 218-ФЗ «О кредитных историях», Градостроительном кодексе РФ №190-ФЗ и других законодательных и подзаконных актах.*

*Данные Банка России на 01.12.2015 свидетельствуют о начале восстановления рынка ипотеки. В ноябре объем выданных кредитов (112,5 млрд. руб.) был на 25% ниже уровня аналогичного периода прошлого года, в то время как в марте и апреле объемы выдачи ипотеки были ниже прошлогодних значений на 50%. Таким образом, основная фаза падения ипотечного рынка, вероятно, пройдена.*

*За одиннадцать месяцев 2015 года выдано 594 242 ипотечных кредитов на общую сумму 985,3 млрд рублей, что ниже уровня января-ноября 2014 года на 33% в количественном и на 36% – в денежном выражении.*

*Снижение Банком России 31 июля 2015 г. ключевой ставки до уровня 11% годовых (с начала года ключевая ставка снизилась уже на 6 процентных пунктов) сказалось на стоимости фондирования российских банков и привело к снижению ставок по ипотечным жилищным кредитам. Ставка по выданным в ноябре ипотечным кредитам достигла минимальных с августа 2014 года значений – ее уровень составил 12,29%, что более чем на 2 процентных пунктов ниже пиковых значений февраля 2015 года.*

*Существенную поддержку рынку ипотеки оказывает и государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не должна превышать 12% годовых. По данным Минфина России, в рамках программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках было выдано более 30% всего объема ипотечных кредитов в 2015 году и 40% объема ипотечных кредитов, выданных в ноябре. Программа наряду с постепенным снижением ключевой ставки банка России также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта*

*В целом, объемы выдачи ипотеки в январе-ноябре 2015 года демонстрировали меньшую глубину падения по сравнению с необеспеченными кредитами. Кроме того, ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным*

*Банка России, на 01 декабря 2015 г. доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 3% по сравнению с 15,3% по иным ссудам населению.*

*Рынок жилья, так же, как и рынок ипотеки, испытал сокращение спроса в 2015 году, вызванное необходимостью адаптации к новым макроэкономическим условиям и последствиям ажиотажного спроса конца 2014 года. По данным Росреестра, за 9 месяцев 2015 года общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 13% (по сравнению с соответствующим периодом 2014 года). Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе на ипотечные кредиты: количество сделок с ипотекой за 9 месяцев 2015 года сократилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, а без ипотеки – на 8,5%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 23,5%.*

*Нестабильность на финансовых рынках постепенно начала сказываться на объемах ввода жилья. По мере завершения строительства объектов, профинансированных ранее, темпы роста ввода жилья замедляются, а с июня 2015 г. объемы ввод жилья стали снижаться. 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. По данным Минфина России, в рамках программы в марте-ноябре 2015 года были выданы ипотечные кредиты на приобретение строящихся квартир общей площадью 8,7 млн. кв. м. Всего, по оперативным данным Росстата, в январе-ноябре 2015 года было построено 899,4 тыс. новых квартир общей площадью 66,7 млн кв. метров жилья (+3,4% к площади построенного жилья в январе-ноябре 2014 года).*

*Общее качество ипотечного портфеля пока сохраняется на высоком уровне (доля кредитов без просроченных платежей – 93,9%). Однако следует отметить продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 01 декабря 2015 года объем таких ссуд достиг 117,1 млрд рублей, что составляет 3,05% всей задолженности по ипотечным кредитам. Во многом такой рост связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 19,4% всей задолженности в иностранной валюте.*

*Более подробно анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования представлен в п. 4.6 Отчета.*

**3.2.6.5. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами.**

*Эмитент не является специализированным обществом.*

**3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых**

*Добыча полезных ископаемых, включая добычу драгоценных металлов и драгоценных камней, не является основной деятельностью Эмитента. У Эмитента отсутствует дочернее или зависимое общество (общества), которое ведет деятельность по добыче указанных полезных ископаемых.*

**3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи**

*Оказание услуг связи не является основной деятельностью Эмитента.*

**3.3. Планы будущей деятельности эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.*

**3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.*



### **3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение**

*Эмитент не имеет подконтрольных организаций, имеющих для него существенное значение.*

### **3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента**

*Не указывается в отчете за 4 квартал.*

## **IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

### **4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

*Не указывается в отчете за 4 квартал.*

### **4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств**

*Не указывается в отчете за 4 квартал.*

### **4.3. Финансовые вложения эмитента**

*Не указывается в отчете за 4 квартал.*

### **4.4. Нематериальные активы эмитента**

Информация о составе, о первоначальной (восстановительной) стоимости нематериальных активов и величине начисленной амортизации на дату окончания отчетного периода:

*Не указывается в отчете за 4 квартал.*

### **4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований**

*Не указывается в отчете за 4 квартал.*

### **4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента**

*Эмитент создан 10 февраля 2014 года для приобретения требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залладных с правом осуществления 10 выпусков облигаций с ипотечным покрытием и не производит иной деятельности на рынке ипотечного кредитования. По этой же причине, не представляется возможным объективно и всесторонне оценить результаты его деятельности на рынке ипотечного кредитования и соответствие таких результатов тенденциям развития данного рынка.*

*Итоги развития рынка ипотечного кредитования в 2013 - 2014 годах свидетельствуют о динамичном развитии рынка ипотеки в России, несмотря на общее замедление экономического роста в стране. По итогам 2014 года было выдано 1 013 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,764 трлн рублей, что выше значений аналогичного периода 2012 года на 48% в количественном и на 71% в денежном выражении. Каждое четвертое право собственности (24,7%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2014 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита. Этот показатель является рекордным.*

*В 2015 году по мере исчерпания эффекта ажиотажного потребительского спроса, наблюдавшегося в конце 2014 года, спрос на ипотечные кредиты стал сокращаться. За 11 месяцев 2015 года выдано*

594,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 985,3 млрд рублей, что ниже уровня января-ноября 2014 года на 33% в количественном и на 36% – в денежном выражении. Динамика рынка свидетельствует о том, что всего по итогам года будет выдано ипотечных кредитов на 1100 – 1200 млрд. рублей.

Следует отметить две основные тенденции, определившие динамику ипотечного рынка в 2015 году – постепенное снижение ставки практически всеми рыночными участниками (они снижались по мере снижения ключевой ставки Банка России, и соответственно, стоимости фондирования) и действие государственной программы субсидирования процентной ставки по кредитам в новостройках.

Всего с начала 2015 года, по данным Аналитического центра АО «АИЖК», ставки по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка снизились в сегменте новостроек на 5-5,5 п.п., а в сегменте вторичного жилья - на 2,5-3 п.п.

Существенную поддержку рынку ипотечного кредитования оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой было выдано более 30% всего объема ипотечных кредитов в 2015 году и 40% объема ипотечных кредитов, выданных в ноябре. Программа субсидирования позволила замедлить снижение объемов выдачи ипотеки в 2 раза: с -50% в марте 2015 года (к марту 2014 года) до -25% в ноябре 2015 года (к ноябрю 2014 года).

Совокупное действие этих факторов привело к тому, что ставки по рублевым кредитам снизились с 14,7% в первом квартале до 12,3% в ноябре. Ниже этого уровня за последние 2 года ставка опускалась лишь в марте 2014 года (12%). В целом за январь-ноябрь 2015 года средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 13,4%.

В условиях падения реальных доходов населения и наблюдаемого роста безработицы важной проблемой становится качество кредитного портфеля. Тем не менее, несмотря на некоторый рост просроченной задолженности, ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского кредитования: на 01 декабря 2015 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+), составил 3,1% всей задолженности по ипотечным кредитам (годом ранее – 2,1%), в то время как по неипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности составляет 15,3% (годом ранее – 10,8%).

Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг продолжал функционировать и в 2015 году, несмотря на возникшие ранее сложности с привлечением инвестиций. По итогам 2014 года объем выпусков ипотечных ценных бумаг вырос в 1,6 раза по сравнению с предыдущим годом и составил 230,8 млрд рублей (13,1% выдачи ипотечных жилищных кредитов). По итогам 2015 года объем ипотечных ценных бумаг, выпущенных как через специального ипотечного агента, так и с баланса банка, составил 64,3 млрд рублей (15 выпусков ипотечных ценных бумаг). 90% сделок секьюритизации ипотечных активов (по сумме выпуска) было осуществлено с участием АО «АИЖК».

Общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли. Приводится оценка соответствия результатов деятельности эмитента тенденциям развития отрасли. Указываются причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению эмитента, результаты):

*По причине непродолжительного периода существования Эмитента не представляется возможным объективно и всесторонне оценить результаты его деятельности на рынке ипотечного кредитования и соответствие таких результатов тенденциям развития данного рынка.*

*Эмитент не имеет совета директоров (наблюдательного совета) или коллегиального исполнительного органа, а также не вправе иметь штат сотрудников. Мнения независимой организации, которой переданы функции единоличного исполнительного органа Эмитента и независимой организации, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента, относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.*

#### **4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента**

*К основным факторам, влияющим на деятельность Эмитента, относятся рыночные и нерыночные факторы. Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления: ликвидность банковского сектора, надежность ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств, надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования,*

уровень и динамика доходов населения, цены на жилье и их динамика.

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения закладных и формирования ипотечного покрытия для выпуска Облигаций. Ипотечное покрытие сформировано Эмитентом в полном соответствии с требованиями законодательства об ипотечных ценных бумагах.

С момента формирования ипотечного покрытия Облигаций Эмитент не ведет активной деятельности помимо обслуживания этого покрытия для целей обращения и погашения Облигаций. Обслуживание включает в себя контроль за состоянием покрытия, сбор, аккумулирование и передачу платежей по закладным, включенным в покрытие, обращение взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения заемщиками своих обязательств по закладным (при необходимости) и иные подобные мероприятия.

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций.

#### Устойчивость и ликвидность банковского сектора

В условиях снижения реальных зарплат и доходов населения, а так же роста безработицы и неполной занятости, увеличиваются объемы просроченных кредитов. В соответствии с требованиями банковского регулирования, кредитные организации вынуждены формировать дополнительные резервы по таким проблемным кредитам, что отрицательно сказывается как на их прибыльности и достаточности капитала, которая близка к минимально допустимому уровню в 12%. Реализация государственных мер по докапитализации банков и поддержка со стороны Банка России позволили несколько улучшить ситуацию с достаточностью капитала кредитных организаций (на конец января 2015 г. отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, опустилась до 12,0%), 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 так же 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.

Снижение стоимости фондирования вслед за ключевой ставкой (в августе 2015 г. она была снижена до 11% по сравнению с 17% на начало года) и, как следствие, ставок по кредитам, оказывает стимулирующее влияние на спрос на кредиты.

Наблюдаемые в 2015 году прекращение экономического роста и рост инфляции на фоне удешевления рубля ведут к снижению реальных доходов населения, а также к росту уровня безработицы. Реализация этих рисков в условиях высокой закредитованности населения может привести к трудностям с обслуживанием кредитов и, как следствие, росту вероятности дефолтов по кредитам. Кроме того, росту кредитных рисков способствует и сокращение возможностей заемщиков рефинансировать ранее взятые кредиты.

Дальнейшее развитие ситуации и вероятность реализации накопленных ранее рисков в банковской системе зависит от способности кредитных организаций адаптироваться к изменившимся условиям: снижению спроса на кредиты, росту стоимости фондирования и росту просрочек по кредитам.

#### Условия предоставления ипотечных кредитов

Данные Банка России по состоянию на 01.12.2015 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение ноября, составил 12,29%, что более чем на 2 процентных пунктов ниже пиковых значений февраля 2015 года.

Согласно результатам исследования Банка России об изменении условий банковского кредитования, в

I квартале 2015 года на фоне роста кредитных рисков банки стремились проводить более консервативную политику при отборе потенциальных заемщиков, в связи с чем повышали требования к залоговому обеспечению, финансовому положению заемщиков и сокращали спектр кредитных продуктов. В ипотечном сегменте кредитного рынка именно сужение спектра кредитных предложений стало основным направлением ужесточения условий кредитования. По мере стабилизации ситуации на финансовых рынках и снижении стоимости фондирования, начиная с

III квартала условия ипотечного кредитования стали смягчаться.

По данным Эмитента, в 2015 году не менее 55 участников рынка ипотеки, включая лидеров, снизили ставки по своим ипотечным программам. В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-12% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 10,9-12% у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 12,25-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и

13-14% годовых у других ведущих участников рынка.

#### Уровень и динамика доходов населения

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 02 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 напряженней: 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 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 том числе увеличение задолженности ипотечных заемщиков по прочим кредитам (помимо ипотеки).

С целью минимизации негативных социальных последствий роста количества просроченных ипотечных кредитов, Правительством Российской Федерации при активном участии ОАО «АИЖК» была разработана программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов и займов для отдельных категорий заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Программой предусматривается, что получить помощь смогут граждане установленных категорий, испытывающие либо существенное снижение доходов (более, чем на 30%), либо имеющие ипотечный кредит, предоставленный в иностранной валюте, платежи по которому выросли более чем на 30% вследствие снижения курса валюты Российской Федерации. В начале декабря с целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения<sup>1</sup>, в том числе увеличена максимальная сумма возмещения от АО «АИЖК» с 200 до 600 тыс. рублей (но не более 10% от остатка основного долга), снято ограничение о дате выдачи кредита (до 01.01.2015), которое заменено на минимальный срок обслуживания кредита (1 год) до даты обращения за реструктуризацией, внесены изменения в критерии, определяющие финансовую ситуацию заемщика и упрощены требования к залоговому жилью. Изменения упрощают условия программы, делая ее более доступной для граждан и более привлекательной для банков.

#### Цены на жилье и их динамика

В условиях ограниченного спроса на жилье, вызванного как снижением реальных располагаемых доходов, так и недоступностью ипотечных кредитов, продавцы не смогли повышать цены на жилье в соответствии с ростом общего уровня цен в экономике: хотя по итогам I квартала 2015 года, по данным Росстата, номинальные цены на жилье выросли на 5% (по отношению к I кварталу 2014 года), реальные цены (за вычетом инфляции) – упали на 11,2% (инфляция в I квартале 2015 г. по отношению к соответствующему периоду 2014 года составила 16,2%).

Нестабильность на финансовых рынках постепенно начала сказываться на объемах ввода жилья. По мере завершения строительства объектов, профинансированных ранее, темпы роста ввода жилья замедляются. Так, по данным Росстата, в июне 2015 года остановился рост ввода нового жилья: всего в июне построено 6,3 млн квадратных метров, что на 7,6% ниже уровня июня 2014 года. С начала 2015 года построено 445,6 тыс. квартир площадью 34,3 млн квадратных метров (+15,3% к введенной площади в аналогичном периоде 2014 года).

Тревожным фактом является сокращение объемов работ и кредитования в строительном

<sup>1</sup> Постановление Правительства Российской Федерации № 1331 от 7 декабря 2015 года

секторе: на протяжении двух лет продолжается снижение объемов выполненных строительных работ (в сопоставимых ценах), а в течение 4 кварталов падают объемы кредитования (в сопоставимых ценах). Хотя на эти показатели существенное влияние оказывает реализация масштабных проектов нежилого строительства (например, завершившиеся стройки в рамках подготовки к Олимпиаде 2014 г.), такая негативная динамика может свидетельствовать о возможном сокращении и объемов жилищного строительства в ближайшие годы.

Эти опасения подтверждает и статистика по количеству регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: в I квартале 2015 года, по сравнению с I кварталом 2014 годом, количество договоров снизилось на 14%. И это первое значительное снижение за весь период наблюдений (с I квартала 2010 года), которое является отражением ситуации, происходившей на рынке в начале 2015 года, когда многие банки приостановили выдачу ипотечных кредитов.

Государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение у юридического лица строящегося жилья или жилья в новостройке способствовала поддержанию спроса на строящееся жилье. С учетом расширения программы с 400 до 700 млрд рублей, она позволит в дальнейшем избежать резкого падения строительного сектора. Всего за апрель-май в рамках программы было выдано более 30 тыс. кредитов на сумму более 52 млрд рублей, что составляет 34% всех выданных за этот период кредитов. В мае, когда все участники стали выдавать кредиты в рамках программы (в апреле их выдавали лишь 9 банков из 40), по оценкам Эмитента, доля выданных в рамках программы кредитов составила около 60%.

#### **4.8. Конкуренты эмитента**

В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.

### **V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента**

#### **5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента**

В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.

#### **5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента**

*Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента*

Согласно уставу Эмитента в Обществе не создается совет директоров. Функции совета директоров Общества осуществляет общее собрание участников Общества.

Коллегиальный исполнительный орган эмитента (правление, дирекция): **не предусмотрен уставом Эмитента.**

**Единоличный исполнительный орган эмитента:**

*Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации*

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

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

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ТКС - Управление"**

Основание передачи полномочий: *Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 6/н от «21» марта 2014г.*

Место нахождения: *Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А*

ИНН: 7703697243

ОГРН: 1097746168850

Телефон: +7 (499) 286 20 31 Факс: +7 (499) 286 20 36

Адрес электронной почты: *kiseleva@trewetch-group.ru*

Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами

*Указанная лицензия отсутствует*

Состав совета директоров управляющей организации

*Совет директоров не предусмотрен Уставом*

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 хронологическом порядке, 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
30.11.2009	По настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Управление»	Генеральный директор
02.11.2009	01.10.2015	Общество с ограниченной ответственностью «Ласета Партнерс»	Заместитель Генерального директора
31.12.2009	02.07.2015	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	Председатель Попечительского совета
08.07.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	Председатель Фонда
10.08.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека I»	Председатель Фонда
10.08.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека	Председатель Фонда

	<i>время</i>	<i>2»</i>	
<b>29.10.2013</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Штихтинг Союз 1</i>	<i>Директор</i>
<b>27.02.2014</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Штихтинг ТамФонд 1</i>	<i>Директор</i>
<b>23.06. 2014</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Штихтинг АИЖК I</i>	<i>Директор</i>
<b>23.06.2014</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Штихтинг АИЖК II</i>	<i>Директор</i>
<b>02.09.2014</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревич-Учет»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<b>11.09.2014</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревич-Управление»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<b>18.03.2015</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1»</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<b>19.03.2015</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2»</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<b>20.07.2015</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1»</i>	<i>Председатель Фонда</i>
<b>13.11.2015</b>	<i>По настоящее время</i>	<i>Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1</i>	<i>Председатель Фонда</i>

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента

***Лицо указанных долей не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

***Указанных родственных связей нет***

Сведений о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и/или за преступления против государственной власти:

***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведений о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

***Лицо указанных должностей не занимало***

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации



### 5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

По каждому из органов управления эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления эмитента, если только таким лицом не является управляющий) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего отчетного периода, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего отчетного периода:

Управляющая организация

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2015, 12 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	2 049
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	1 198
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	3 247

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в соответствующем отчетном периоде:

*В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 21 марта 2014г. Эмитент обязуется выплачивать Управляющей организации Первоначальное вознаграждение в размере 593 740 (Пятьсот девяносто три тысячи семьсот сорок) рублей, не включая НДС; ежеквартальное вознаграждение в размере 229 626 (двести двадцать девять тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей 25 копеек из расчета 918 505 (девятьсот восемнадцать тысяч пятьсот пять) рублей в год, не включая НДС.*

- Ежеквартальное вознаграждение за первый Платежный период (с даты государственной регистрации Общества и до последнего дня платежного периода в 3 (три) календарных месяца, на который приходится дата начала размещения Облигаций), рассчитывается с применением корректирующего коэффициента 0,75, а также, учитывая, что первый платежный период может быть не равен кварталу, исходя из фактического количества дней в данном периоде.*
- фиксированное вознаграждение за услуги по ликвидации Общества в размере 52 500 рублей не включая НДС.*
- дополнительное вознаграждение из расчета почасовых ставок привлекаемых сотрудников Управляющей организации, составляющих от 2450 рублей до 7840 рублей, не включая НДС.*

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

*В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.*

### 5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за



## **финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **ревизионная комиссия**

ФИО: **Шомахов Павел Юрьевич**

Год рождения: **1976**

Образование:

**высшее экономическое**

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
23.10.2006	26.11.2009	ОАО АКБ "Связь-Банк"	Руководитель направления отдела акций и производных финансовых инструментов Департамента Казначейство,
01.03.2010	26.11.2010	«Мой Банк» (ООО)	Заместитель Начальника отдела клиентских операций Департамента операций на финансовом рынке
29.11.2010	по н.вр.	Банк СОЮЗ (АО)	Заместитель директора департамента – Начальник управления операций на финансовых рынках Департамента Казначейство,

Доля участия в уставном капитале эмитента:

**Эмитент является акционерным обществом.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента:

**Лицо указанных акций Эмитента не имеет**

Доля участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или независимого общества эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Родственные связи с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **родственные связи отсутствуют.**

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **не привлекался.**

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): **не занимал.**

ФИО: **Мороз Ольга Борисовна**

Год рождения: **1986**

Образование:

**высшее экономическое**

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
15.04.2009	11.08.2010	ОАО "УРАЛСИБ"	Главный экономист Дирекции контроля и расчетов с международными платежными системами
12.08.2010	по н.вр.	Банк СОЮЗ (АО)	Главный менеджер Отдела долгового финансирования Управления операций на финансовых рынках Департамента Казначейство

Доля участия в уставном капитале эмитента:

**Эмитент является акционерным обществом.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента:

**Лицо указанных акций Эмитента не имеет**

Доля участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или независимого общества эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Родственные связи с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **родственные связи отсутствуют.**

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **не привлекался.**

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): **не занимал.**

**Отдельное структурное подразделение Эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю отсутствует.**

## **5.6. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

По каждому органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) ревизора эмитента) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом за последний заверченный отчетный период, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего соответствующего отчетного периода:

Вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, иные виды вознаграждения за отчетный период, ревизору не выплачивались.

*Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем отчетном году:*

Таких соглашений нет.

### **5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента**

Единица измерения: руб.

Наименование показателя	2015, 12 мес.	2014, 12 мес.
Средняя численность работников, чел.	0	0
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период, руб.	0	0
Выплаты социального характера работников за отчетный период, руб.	0	0

*В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) Эмитент не имеет штата работников.*

### **5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента**

*Эмитент не имеет обязательств перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале Эмитента.*

*В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) Эмитент не имеет штата работников.*

## **VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

### **6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента**

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного квартала: 2

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: 0

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): *не применимо, т.к. в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII указанного закона, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.*

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров Эмитента: *не применимо, т.к. в соответствии с п. 3*

*ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII указанного закона, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.*

Владельцы обыкновенных акций Эмитента, которые подлежали включению в такой список: *1*

Владельцы привилегированных акций Эмитента, которые подлежали включению в такой список: *1*

**6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций**

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций.

<b>Полное наименование:</b>		Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)
<b>Сокращенное наименование:</b>		Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)
<b>ОГРН</b>		Не применимо
<b>Идентификационный номер налогоплательщика:</b>	<b>номер</b>	Не применимо
<b>Номер регистрации в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама</b>	<b>реестре палаты</b>	59097868
<b>Регистрационный номер юридического лица</b>		853316417
<b>Место нахождения:</b>		Схипол Бульвар 231, Башня В 5-й этаж, 1118BH, Схипол, Амстердам, Нидерланды(Schiphol Boulevard 231, Twr B, 5th floor, 1118BH Schiphol. Amsterdam. Netherlands)
<b>Размер доли акционера эмитента в уставном капитале эмитента:</b>		98 %
<b>Доля принадлежащих акционеру обыкновенных акций эмитента:</b>		100%
<b>Лица, контролирующие указанное лицо, а в случае отсутствия таких лиц – участники (акционеры), владеющие не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций указанного лица:</b>		отсутствуют
<b>Лица, контролирующие указанное лицо или владеющие не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами обыкновенных акций указанного лица:</b>		отсутствуют

**6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции')**

*Сведения о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальных правах:*

*Размер доли уставного капитала эмитента, находящейся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: **доля государства (муниципального образования) в уставном капитале Эмитента отсутствует.***

*Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом – акционерным обществом ("золотой акции"), срок действия специального права ("золотой акции"): **указанное право не предусмотрено.***

#### **6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента**

**Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет.**

#### **6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций**

*Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее пятью процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний*

***Не применимо, т.к. в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII указанного закона, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.***

*Дополнительная информация: **отсутствует***

#### **6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность**

***Указанных сделок не совершалось.***

#### **6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности**

***Не указывается в данном отчетном квартале.***

### **VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация**

#### **7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента**

***Не указывается в данном отчетном квартале.***

#### **7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента**

*Не указывается в данном отчетном квартале.*

### **7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента**

*Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность*

Основание, в силу которого эмитент не обязан составлять консолидированную бухгалтерскую отчетность:

*Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ и на Эмитента не распространяется действие Методических рекомендаций по составлению и представлению сводной бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина РФ от 30.12.1996 № 112, в силу чего у него отсутствует обязанность составлять сводную бухгалтерскую отчетность.*

*На Эмитента не распространяется действие Федерального закона от 27.07.2010 г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности»:*

- а) Эмитент не имеет дочерних и/или зависимых обществ и, соответственно, не обязан составлять сводную бухгалтерскую отчетность в соответствии с пунктом 91 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утвержденного Приказом Минфина от 29 июля 1998 г. № 34н);*
- б) Эмитент не имеет подконтрольных лиц;*
- в) Эмитент не имеет контролирующих лиц;*
- г) Эмитент не обязан составлять консолидированную финансовую отчетность по иным основаниям.*

### **7.4. Сведения об учетной политике эмитента**

*В учетную политику, принятую Эмитентом на текущий год, в отчетном квартале не вносились существенные изменения.*

### **7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж**

*Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг).*

### **7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года**

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала

1) Содержание изменения (выбытие из состава имущества эмитента; приобретение в состав имущества эмитента): *приобретение в состав имущества эмитента*

Вид и краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: *денежные средства*

Основание для выбытия из состава (приобретения в состав) имущества эмитента и дата его наступления: *размещение по закрытой подписке Облигаций класса «А» и размещение по закрытой подписке Облигаций класса «Б».*

Балансовая стоимость выбывшего имущества, а в случае его возмездного отчуждения (приобретения) - также цена отчуждения (приобретения) такого имущества: *3 637 473 000 (Три миллиарда шестьсот тридцать семь миллионов четыреста семьдесят три тысячи) рублей.*

Дата наступления: *26.01.2015г.*

2) Содержание изменения (выбытие из состава имущества эмитента; приобретение в состав имущества эмитента)

Вид и краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: *именная ценная бумага (вместе с добавочными листами и приложениями к ней), составленная в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и удостоверяющая право на получение исполнения по кредитному договору и право залога по связанной с ним ипотеке.*

Основание для выбытия из состава (приобретения в состав) имущества эмитента и дата его наступления: *Договор купли – продажи закладных № б/н от 19.11.2014 г.*

Балансовая стоимость выбывшего имущества, а в случае его возмездного отчуждения (приобретения) - также цена отчуждения (приобретения) такого имущества: *3 507 065 150,42 рублей.*

Дата наступления: *26.01.2015 г.*

### **7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

*Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах, которые отразились/могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, за период с даты начала последнего завершённого отчетного года и до даты окончания отчетного квартала.*

## **VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах**

### **8.1. Дополнительные сведения об эмитенте**

#### **8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента**

Размер уставного капитала эмитента на дату окончания отчетного квартала, руб.: *10 000*

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: *9 800 руб.*

Размер доли в УК, %: *98*

Привилегированные

Общая номинальная стоимость: *200 руб.*

Размер доли в УК, %: *2*

*Указывается информация о соответствии величины уставного капитала, приведенной в настоящем пункте, учредительным документам эмитента:*

**Величина уставного капитала, приведенная в настоящем пункте, соответствует учредительным документам эмитента.**

**Акции Эмитента не обращаются за пределами Российской Федерации.**

#### **8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента**

**За последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала не имело место изменение размера уставного капитала эмитента.**

#### **8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.*

#### **8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.*

### **8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом**

дата совершения сделки (заключения договора): **26 января 2015 г.**

вид и предмет сделки: **Заключение Эмитентом (далее – «Продавец») с Акционерным коммерческим банком «СОЮЗ» (открытое акционерное общество) (далее – «Покупатель») Договора купли-продажи облигаций класса «Б»;**

содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **Продавец обязуется передать Облигации класса «Б» в собственность Покупателю в количестве 545 621 (пятьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать одна) штука, а Покупатель обязуется принять Облигации класса «Б» и уплатить за них покупную цену в размере 553 123 288,75 (пятьсот пятьдесят три миллиона сто двадцать три тысячи двести восемьдесят восемь) рублей 75 копеек**

срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору;**

стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент, АКБ «СОЮЗ» (ОАО);**

размер сделки в денежном выражении: **553 123 288,75 рублей;**

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **3950880,6%;**

стоимость активов эмитента на 30.09.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **14 000 рублей;**

Иные сведения: **на дату окончания отчетного квартала сделка не была одобрена. Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.**

дата совершения сделки (заключения договора): **22 января 2015 г.**

вид и предмет сделки: **Заключение Обществом с ОАО «АИЖК» (далее – «Резервный сервисный агент») Договора об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных №02/1066-15**

содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **В соответствии с Договором Общество назначает Резервного сервисного агента резервной обслуживающей организацией для оказания услуг, связанных с обслуживанием закладных в случаях и порядке, предусмотренном Договором.**

срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и прекращает свое действие:**

**(i) в случае завершения всех расчетов по Облигациям ранее даты назначения резервного сервисного агента сервисным агентом - в дату завершения всех расчетов по Облигациям;**

**(ii) в случае завершения всех расчетов по Облигациям после даты назначения резервного сервисного агента сервисным агентом - в дату подписания актов приема-передачи документации и взаиморасчетов с Обществом/уполномоченным Обществом лицом.;**

стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент, ОАО «АИЖК»;**

размер сделки в денежном выражении: **33 150,51;**

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **276,25 %;**

стоимость активов эмитента на 31.12.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала,



года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **12 000 рублей;**

Иные сведения: *на дату окончания отчетного квартала сделка не была одобрена. Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.*

дата совершения сделки (заключения договора): **03 апреля 2015 г.**

вид и предмет сделки: **Заключение Обществом (далее – «Продавец») с АКБ «СОЮЗ» (ОАО) (далее – «Покупатель») Договора купли-продажи закладных.**

содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **В соответствии с Договором Продавец в дату передачи обязуется передать Покупателю в собственность закладные, а Покупатель обязуется принять закладные и уплатить за них покупную цену в размере 18 065 172,79 (Восемнадцать миллионов шестьдесят пять тысяч сто семьдесят два рубля, 79 копеек).**

срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами прекращает свое действие после исполнения обязательств по нему;**

стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент, АКБ «СОЮЗ» (ОАО)**

размер сделки в денежном выражении: **18 065 172,79 (Восемнадцать миллионов шестьдесят пять тысяч сто семьдесят два рубля, 79 копеек);**

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **150 543,11%;**

стоимость активов эмитента на 31.12.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **12 000 рублей;**

Иные сведения: *на дату окончания отчетного квартала сделка не была одобрена. Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.*

дата совершения сделки (заключения договора): **22 января 2015 г.**

вид и предмет сделки: **Заключение Обществом с ОАО «АИЖК» (далее – «Расчетный агент») Договора об оказании услуг расчетного агента.**

содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **В соответствии с Договором Расчетный агент обязуется в интересах Общества оказывать услуги, указанные в пункте 3.1 Договора, в том числе по открытию и ведению Регистров (как данный термин определен в Приложении 1 (Порядок ведения регистров) к Договору); расчету размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям; осуществлению расчетов в отношении распределения денежных средств Общества в соответствии с Порядком распределения поступлений, а также иные услуги, предусмотренные настоящим Договором, а Общество обязуется принимать и оплачивать указанные услуги.**

срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами. Срок действия договора определяется датой завершения всех расчетов по Облигациям.**

стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент, ОАО «АИЖК»**

размер сделки в денежном выражении: **не менее 377 600 (Трехсот семидесяти семи тысяч шестисот) рублей;**

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **3 146,67%**;

стоимость активов эмитента на 31.12.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **12 000 рублей**;

Иные сведения: *на дату окончания отчетного квартала сделка не была одобрена. Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.*

дата совершения сделки (заключения договора): **22 января 2015 г.**

вид и предмет сделки: **Заключение Обществом с ЗАО «ФБ ММВБ» (далее – «Биржа») Договора №7918/1 об оказании услуг листинга.**

содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **В соответствии с Договором Биржа обязуется оказывать Обществу услуги по включению и поддержанию ценных бумаг в соответствующем разделе списка ценных бумаг, допущенных к торгам Биржи; по размещению ценных бумаг (по допуску ценных бумаг к торгам в процессе размещения), а Общество обязуется принять и оплатить эти услуги.**

срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до исключения всех ценных бумаг Общества из Списка ценных бумаг в соответствии с Правилами листинга.**

стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент, ЗАО «ФБ ММВБ»**

размер сделки в денежном выражении: **не менее 511 837,00 рублей.**

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **4 265, 31 %**;

стоимость активов эмитента на 31.12.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **12 000 рублей**;

Иные сведения: *на дату окончания отчетного квартала сделка не была одобрена. Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.*

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

### **8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента**

Известных эмитенту кредитных рейтингов нет.

### **8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.*

### **8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента**

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.

### 8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением

*Договор поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А», считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца прав на Облигации класса «А», при этом письменная форма договора поручительства считается соблюденной.*

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением обязано раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности: **Да**

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, добровольно принимает на себя обязательство раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности: **Нет**

По лицу, предоставившему банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, в приложении к ежеквартальному отчету дополнительно раскрываются сведения в объеме, предусмотренном разделами I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII ежеквартального отчета для эмитента ценных бумаг: **Нет**

Сведения о лице, предоставившем обеспечение

Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	<i>Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» Российская Федерация, Москва, ул. Новочеремушкинская, 69 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270</i>
Государственный регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) государственной регистрации	<i>4-02-82114-Н от 24.12.2014</i>
Вид предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	<i>поручительство</i>
Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	<i>Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен п. 2.4 Оферты Поручителя (п. 12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса "А").</i>
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается	<i>Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса "А" номинальной стоимости Облигаций класса "А", в том числе досрочному погашению Облигаций класса "А", и выплате купонного</i>

предоставленным обеспечением	<i>дохода по Облигациям класса "А", предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А»</i>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента (при ее наличии)	<i>www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263; www.rosipoteka.ru</i>
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>нет</i>

#### **8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием**

*В январе 2015 года Эмитент разместил 2 выпуска облигации с ипотечным покрытием.*

##### **8.4.1.1. Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра ипотечного покрытия:**

*Полное фирменное наименование специализированного депозитария: Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН».*

*Сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария: АО «ДК РЕГИОН»*

*Место нахождения специализированного депозитария: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2*

*ИНН: 7708213619*

*ОГРН: 1037708002144*

*Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, орган, выдавший указанную лицензию: Лицензия на осуществление деятельности в качестве специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов №22-000-0-00088 от 13.05.2009, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам без ограничения срока действия.*

*Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию: Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности № 177-09028-000100 от 04.04.2006, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам без ограничения срока действия.*

*Государственные регистрационные номера выпусков облигаций, обеспеченных залогом ипотечного покрытия (покрытий), реестр которого (которых) ведет специализированный депозитарий:*

*Облигации класса «А»:*

*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-82114-Н*

*Дата государственной регистрации выпуска: 24 декабря 2014 года.*

*Облигации класса «Б»:*

*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-82114-Н*

*Дата государственной регистрации выпуска: 16 декабря 2014 года*

##### **8.4.1.2. Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием.**

*Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций класса «А» и владельцами Облигаций класса «Б» не страхуется.*

*Страхуется риск ответственности Специализированного депозитария перед владельцами Облигаций класса «А» и владельцами Облигаций класса «Б».*

полное фирменное наименование специализированного депозитария	Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»
сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария	АО «ДК РЕГИОН»
место нахождения специализированного депозитария	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
полное фирменное наименование страховой организации	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
сокращенное фирменное наименование страховой организации	СПАО «Ингосстрах»
место нахождения страховой организации	117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
номер лицензии страховой организации на осуществление страховой деятельности	С № 0928 77
дата выдачи лицензии страховой организации на осуществление страховой деятельности	20.07.2010
срок действия лицензии страховой организации на осуществление страховой деятельности	бессрочно
орган, выдавший лицензию страховой организации на осуществление страховой деятельности	Федеральная служба страхового надзора
номер договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	433-400400/15
дата заключения договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	15.07.2015
дата вступления в силу договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии или ее первого взноса. Страховая премия уплачивается в течение 5 банковских дней со дня подписания договора страхования.
срок действия договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	с 15.07.2015 (при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном договором страхования) до 14.07.2016 включительно
предполагаемое событие (события), на случай наступления которого осуществляется страхование риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием (страховой риск)	<p>1. Страхование от электронных и компьютерных преступлений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществление операций с фальшивыми ценными бумагами, получение Страхователем поддельных документов;</li> <li>- гибель, уничтожение (в том числе по неосторожности, в результате допущенных ошибок, упущений, небрежности) или повреждение ценных бумаг в документарной форме (в том числе закладных), документов, подтверждающих права требования на обеспеченные ипотекой обязательства, а также иных документов (ипотечных, лизинговых досье и пр.), переданных на хранение Страхователю и принадлежащие клиенту Страхователя или представителю клиента страхователя или иным третьим лицам, а также с утратой, (кражей, уничтожением или порчей) программных и технических средств, используемых Страхователем при осуществлении электронного взаимодействия, в</li> </ul>

	<p>результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействий работников страхователя и внешних лиц, в т.ч. хищения/попытки хищения, умышленной порчи.</p> <p>2. Страхование имущественных интересов Страхователя, связанных с его обязанностью возместить убытки, причиненные третьим лицам (владельцам облигаций).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- непреднамеренные действия (ошибки, упущения, небрежности) сотрудников Страхователя, включая неисполнение или ненадлежащее исполнение ими своих служебных обязанностей;</li> <li>- сбои (отказы, нарушения работы) вычислительной техники, программного обеспечения, коммуникационного или иного оборудования, используемого Страхователем при осуществлении застрахованной деятельности;</li> <li>- частичная или полная утрата (гибель, повреждение) первичных документов Страхователя, в том числе документов на бумажном носителе, являющихся основанием для проведения операций в процессе застрахованной деятельности;</li> <li>- гибель, утрата (уничтожения, порчи, хищения) или повреждение ценных бумаг в документарной форме, в том числе закладных, документов, подтверждающих права требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, а также иных документов (ипотечные, лизинговые досье и пр.), переданных на хранение Страхователю в рамках застрахованной деятельности, в том числе в результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействия работников Страхователя и Третьих лиц.</li> </ul> <p>3. Страхование рисков электронного документооборота (в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Страхователем своих функций (обязанностей) в качестве участника электронного документооборота и осуществлением электронного взаимодействия в рамках застрахованной деятельности в соответствии с нормативными актами):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- непреднамеренные действия (ошибки, упущения, небрежность) Страхователя (работников Страхователя), связанные с осуществлением электронного взаимодействия, включая неисполнение или ненадлежащее исполнение работниками Страхователями своих служебных обязанностей;</li> <li>- умышленные противоправные (мошеннические) действия или бездействия работников Страхователя, включая совершение действий с использованием поддельных (изготовленных в мошеннических целях дубликатов) или скопированных ключей электронной подписи, а также действий с целью уничтожения, копирования, изменения (искажения) данных, содержащихся в электронном документе;</li> <li>- умышленные противоправные (мошеннические) действия третьих лиц (включая других участников электронного взаимодействия), включая совершение действия с использованием поддельных (изготовленных в мошеннических целях дубликатов) или скопированных ключей электронной подписи, а также действий с целью уничтожения, копирования, изменения (искажения) данных, содержащихся в</li> </ul>
--	--

	<p>электронном документе;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ненадлежащее функционирование (сбои, отказы, нарушения в работе) средств криптографической защиты информации и иного аппаратно-программного обеспечения, используемого при осуществлении электронного взаимодействия;</li> <li>- риск утраты (кражи, уничтожения или порчи) программных и технических средств, используемых Страхователем при осуществлении электронного взаимодействия в результате хищения/попытки хищения, умышленной порчи, в т.ч. в результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействий работников Страхователя и третьих лиц.</li> </ul>
размер страховой выплаты, которую страховая организация обязана произвести при наступлении страхового случая	Не более 5 000 000 долларов США в отношении всех страховых случаев, произошедших в течение периода действия договора; не более 2 500 000 долларов США в отношении каждого страхового случая.
иные условия договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, которые указываются по усмотрению эмитента	отсутствуют

#### **8.4.1.3. Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций.**

В случае если Эмитент облигаций с ипотечным покрытием намерен поручить или поручил получение исполнения от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие, другой организации (сервисному агенту), указываются следующие сведения о сервисном агенте:

**Полное фирменное наименование сервисного агента:** Банк СОЮЗ (акционерное общество);

**Сокращенное фирменное наименование сервисного агента:** Банк СОЮЗ (АО);

**Место нахождения сервисного агента:** 127055, г. Москва, ул. Суцевская, 27 стр.1;

**ИНН:** 7714056040 **ОГРН:** 1027739447922

**Основные функции сервисного агента в соответствии с договором, заключенным с Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием:**

Сервисный агент обязуется за вознаграждение оказывать Эмитенту услуги по сервисному обслуживанию входящих в Ипотечное покрытие требований о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным, в частности:

- осуществлять сбор и перечисление соответствующих поступлений;
- предоставлять отчетность по обслуживанию;
- взаимодействовать от имени Эмитента с должниками, судебными органами, а также органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по всем вопросам, связанным с исполнением обязательств по требованиям о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным, и
- оказывать иные услуги.

В целях обеспечения непрерывности осуществления функций сервисного обслуживания закладных, включенных в состав Ипотечного покрытия, между Эмитентом и Открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – «Резервный сервисный агент») после утверждения Решения о выпуске облигаций, но до Даты начала размещения, будет заключен договор об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию, в соответствии с которым Резервный сервисный агент будет осуществлять функции сервисного агента в случае, если Банк СОЮЗ (АО) прекратит осуществлять такие функции в случаях, предусмотренных законом или Договором об оказании услуг по сервисному обслуживанию.

**Сведения о Резервном сервисном агенте:**

**Полное фирменное наименование:**

Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

**Сокращенное фирменное наименование:**

АО «АИЖК» или АО «Агентство по ипотечному

ОГРН: 1027700262270  
ИНН: 7729355614  
Место нахождения: Российская Федерация, 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, дом 69

**Порядок раскрытия информации о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений:**

Раскрытие информации о назначении сервисных агентов и отмене таких назначений осуществляется путем опубликования сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа Эмитента, на заседании которого принято соответствующее решение:

- в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс» – не позднее 1 (одного) дня;
- на странице в сети Интернет по адресу <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902>; <http://ipagentsoyuz1.ru> – не позднее 2 (двух) дней.

При этом публикация в сети Интернет осуществляется после публикации в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс».

#### **8.4.1.4. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием.**

По каждому сформированному Эмитентом ипотечному покрытию, обеспечивающему исполнение обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, выпуск которых зарегистрирован на дату окончания отчетного квартала указывается следующая информация:

1. Государственные регистрационные номера выпусков (дополнительных выпусков) облигаций, обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия, и даты их государственной регистрации:

**Облигации класса «А»:**

**Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-82114-Н**

**Дата государственной регистрации выпуска: 24 декабря 2014 года.**

**Облигации класса «Б»:**

**Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-82114-Н**

**Дата государственной регистрации выпуска: 16 декабря 2014 года.**

2. Размер ипотечного покрытия и размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, выраженный в той же валюте, что и валюта, в которой выражены обязательства по облигациям с ипотечным покрытием и их соотношение:

Размер покрытия, руб./иностранная валюта	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, руб./иностранная валюта	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, %
5 492 677 502,13	2 881 082 326,72	190,65

3. Сведения о размере и составе ипотечного покрытия:

Наименование показателя	Значение показателя
Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб.	2 890 059 474,62
Отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком (оценщиками), %	35,87
Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное	



покрытие: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых;	12,94
по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	0
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	2191
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	3849

Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому обеспеченному ипотекой требованию, умноженного на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, прошедших с даты заключения договора, из которого возникло каждое обеспеченное ипотекой требование, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному ипотекой требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

4. Сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

а) структура ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
Обеспеченные ипотекой требования, всего, в том числе:	98,21
Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	98,21
требования, обеспеченные ипотекой незавершенным строительством недвижимого имущества	0
требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений	98,21
требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями	0
Ипотечные сертификаты участия	0
Денежные средства всего, в том числе	1,79
денежные средства в валюте Российской Федерации	1,79
денежные средства в иностранной валюте	0
Государственные ценные бумаги всего, в том числе:	0
государственные ценные бумаги Российской Федерации	0

<i>государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации</i>	<i>0</i>
<i>Недвижимое имущество</i>	<i>0</i>

*б) структура составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой жилых помещений:*

<i>Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие</i>	<i>Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего в том числе:</i>	<i>98,21</i>
<i>требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах</i>	<i>83,94</i>
<i>требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками</i>	<i>14,27</i>

*в) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:*

<i>Вид обеспеченных ипотекой требований</i>	<i>Количество обеспеченных ипотекой требований данного вида, штук</i>	<i>Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего</i>	<i>2 322</i>	<i>100</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено из них удостоверенные закладными</i>	<i>0</i> <i>0</i>	<i>0</i> <i>0</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, из них удостоверенные закладными</i>	<i>2 322</i> <i>2 322</i>	<i>100</i> <i>100</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, из них удостоверенные закладными</i>	<i>0</i> <i>0</i>	<i>0</i> <i>0</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего</i>	<i>2 322</i>	<i>100</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными</i>	<i>2 322</i>	<i>100</i>

5. Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у Эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество:

<i>Вид правового основания возникновения у эмитента прав на обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие</i>	<i>Доля в общем размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на обеспеченные ипотекой требования, права на которые возникли по данному виду правового основания, %</i>
---	---

<i>Выдача (предоставление) обеспеченных ипотекой кредитов или займов</i>	<i>0</i>
<i>Внесение в оплату акций (уставного капитала)</i>	<i>0</i>
<i>Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)</i>	<i>100</i>
<i>Приобретение в результате универсального правопреемства</i>	<i>0</i>

6. Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, с точностью до субъекта Российской Федерации:

<i>Наименование субъекта Российской Федерации</i>	<i>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</i>	<i>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</i>
<i>Астраханская область</i>	<i>1</i>	<i>0,02</i>
<i>Волгоградская область</i>	<i>62</i>	<i>2,84</i>
<i>Вологодская область</i>	<i>5</i>	<i>0,30</i>
<i>Воронежская область</i>	<i>22</i>	<i>0,35</i>
<i>г. Москва</i>	<i>63</i>	<i>6,40</i>
<i>Иркутская область</i>	<i>137</i>	<i>4,71</i>
<i>Калининградская область</i>	<i>9</i>	<i>0,45</i>
<i>Кемеровская область</i>	<i>1</i>	<i>0,04</i>
<i>Краснодарский край</i>	<i>112</i>	<i>7,29</i>
<i>Красноярский край</i>	<i>219</i>	<i>10,77</i>
<i>Ленинградская область</i>	<i>48</i>	<i>2,12</i>
<i>Московская область</i>	<i>77</i>	<i>6,05</i>
<i>Нижегородская область</i>	<i>98</i>	<i>3,92</i>
<i>Новосибирская область</i>	<i>9</i>	<i>0,36</i>
<i>Омская область</i>	<i>44</i>	<i>0,94</i>
<i>Оренбургская область</i>	<i>40</i>	<i>0,65</i>
<i>Пермский край</i>	<i>36</i>	<i>1,95</i>
<i>Республика Башкортостан</i>	<i>62</i>	<i>0,74</i>
<i>Республика Татарстан (Татарстан)</i>	<i>127</i>	<i>3,34</i>
<i>Ростовская область</i>	<i>53</i>	<i>2,48</i>
<i>Рязанская область</i>	<i>3</i>	<i>0,07</i>
<i>Самарская область</i>	<i>177</i>	<i>5,34</i>
<i>Санкт-Петербург</i>	<i>274</i>	<i>14,77</i>
<i>Саратовская область</i>	<i>4</i>	<i>0,08</i>
<i>Свердловская область</i>	<i>266</i>	<i>10,80</i>
<i>Тверская область</i>	<i>2</i>	<i>0,13</i>
<i>Томская область</i>	<i>90</i>	<i>3,10</i>
<i>Тюменская область</i>	<i>78</i>	<i>2,79</i>
<i>Удмуртская Республика</i>	<i>112</i>	<i>4,70</i>

<b>Челябинская область</b>	<b>87</b>	<b>2,40</b>
<b>Ярославская область</b>	<b>4</b>	<b>0,10</b>
<b>ВСЕГО</b>	<b>2322</b>	<b>100,00</b>

7. Информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:

<b>Срок просрочки платежа</b>	<b>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</b>	<b>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</b>
<b>До 30 дней</b>	<b>65</b>	<b>4,03</b>
<b>31 – 60 дней</b>	<b>26</b>	<b>0,86</b>
<b>61 – 90 дней</b>	<b>9</b>	<b>0,49</b>
<b>91 – 180 дней</b>	<b>1</b>	<b>0,13</b>
<b>Свыше 180 дней</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия, указываемые эмитентом по своему усмотрению: *Отсутствуют.*

#### **8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями**

*Эмитент не размещал облигации с заложенным обеспечением денежными требованиями, обязательства по которым еще не исполнены.*

#### **8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента**

Ведение реестра именных ценных бумаг Эмитента осуществляет регистратор.

<b>Полное фирменное наименование</b>	Акционерное общество «Независимая регистраторская компания»
<b>сокращенное фирменное наименование</b>	АО «Независимая регистраторская компания»»
<b>место нахождения</b>	121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, дом 8
<b>ИНН</b>	7705038503
<b>ОГРН</b>	1027739063087
<b>номер лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг</b>	045-13954-000001
<b>дата выдачи лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг</b>	6 сентября 2002 г.
<b>срок действия лицензии регистратора на</b>	без ограничения срока действия

осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг	
орган, выдавший лицензию	ФКЦБ России

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента: **04.08.2015 года - дата подписания Акта приема-передачи информации и документов, составляющих систему ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Эмитента.**

В обращении находятся документарные ценные бумаги Эмитента с обязательным централизованным хранением.

**В обращении находятся документарные ценные бумаги Эмитента с обязательным централизованным хранением – Облигации класса «А», Облигации класса «Б».**

**Сведения о депозитарии, осуществляющем централизованное хранение сертификатов Облигации класса «А», Облигации класса «Б».**

**Полное фирменное наименование:** Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»

**Сокращенное фирменное наименование:** НКО ЗАО НРД

**Место нахождения:** город Москва, улица Спартаковская, дом 12

**Номер лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности:** № 177-12042-000100

**Дата выдачи лицензии:**

19 февраля 2009 г.

**Срок действия лицензии:**

без ограничения срока действия

**Орган, выдавший лицензию:**

Центральный банк Российской Федерации

**Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.**

## **8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам**

**Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.**

## **8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и/или о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

### **8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента**

**Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.**

### **8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента**

Для эмитентов, осуществивших эмиссию облигаций, по каждому выпуску облигаций, по которым за 5 последних завершаемых финансовых лет, а если эмитент осуществляет свою деятельность менее 5 лет - за каждый завершаемый финансовый год, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, выплачивался доход, в табличной форме указываются следующие сведения:

**Облигации класса «А»:**

Наименование показателя	Отчетный период: 26.01.2015 по 28.03.2015
-------------------------	---

Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ - 1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента.	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-82114-Н, 24 декабря 2014 года	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностран. валюта	18 (Восемнадцать) рублей 38 копеек	59 (Пятьдесят девять) рублей 24 (Двадцать четыре) копейки
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта	56 828 239 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч двести тридцать девять) рублей 76 копеек	183 161 312 (Сто восемьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча триста двенадцать) рублей 48 копеек
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28 марта 2015 года (фактическая дата выплаты 30 марта 2015 г.).	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта	56 828 239 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч двести тридцать девять) рублей 76 копеек	183 161 312 (Сто восемьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча триста двенадцать) рублей 48 копеек
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	

Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>
---	--------------------------

Наименование показателя	Отчетный период: 28.03.2015 по 28.06.2015	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ - 1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента.</i>	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	<i>4-02-82114-Н, 24 декабря 2014 года</i>	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	<i>26 (Двадцать шесть) рублей 08 копеек</i>	<i>68 (Шестьдесят восемь) рублей 06 (Шесть) копеек</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>80 635 500 (Восемьдесят миллионов шестьсот тридцать пять тысяч пятьсот) рублей 16 копеек</i>	<i>210 431 447 (Двести десять миллионов четыреста тридцать одна тысяча четыреста сорок семь) рублей 12 копеек</i>
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	<i>28 июня 2015 года (фактическая дата выплаты 29 июня 2015 г.).</i>	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>80 635 500 (Восемьдесят миллионов шестьсот тридцать пять тысяч пятьсот) рублей 16 копеек</i>	<i>210 431 447 (Двести десять миллионов четыреста тридцать одна тысяча четыреста сорок семь) рублей 12 копеек</i>
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	<i>100%</i>	

Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	<i>Обязательства исполнены в полном объеме</i>
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>

Наименование показателя	Отчетный период: 28.06.2015 по 28.09.2015	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ - 1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента.	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-82114-Н, 24 декабря 2014 года	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	24 (Двадцать четыре) рубля 20 копеек.	63 (Шестьдесят три) рубля 97 (Девяносто семь) копеек
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	74 822 818 (Семьдесят четыре миллиона восемьсот двадцать две тысячи восемьсот восемнадцать) рублей 40 копеек.	197 785 772 (Сто девяносто семь миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят два) рубля 44 копейки
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28 сентября 2015 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	74 822 818 (Семьдесят четыре миллиона восемьсот двадцать две тысячи восемьсот восемнадцать) рублей 40 копеек.	197 785 772 (Сто девяносто семь миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят два) рубля 44 копейки



Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

Наименование показателя	Отчетный период: 28.09.2015 по 28.12.2015	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ - 1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента.	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-82114-Н, 24 декабря 2014 года	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностран. валюта	22 (Двадцать два) рубля 18 копеек	53 (Пятьдесят три) рубля 37 (Тридцать семь) копеек
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта	68 577 277 (Шестьдесят восемь миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч двести семьдесят семь) рублей 36 копеек	165 012 141 (Сто шестьдесят пять миллионов двенадцать тысяч сто сорок один) рубль 24 копейки
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28 декабря 2015 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	68 577 277 (Шестьдесят восемь миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч двести семьдесят семь) рублей 36 копеек	165 012 141 (Сто шестьдесят пять миллионов двенадцать тысяч сто сорок один) рубль 24 копейки
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

#### Облигации класса Б:

Наименование показателя	Отчетный период: 26.01.2015 по 28.03.2015	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после обязательств Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ - 1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «Б» и по усмотрению Эмитента.	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-01-82114-Н, 16 декабря 2014 года	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	1 (Один) рубль 00 копеек	0 (Ноль) рублей 00 (Ноль) копеек
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	545 621 (Пятьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек	0 (Ноль) рублей 00 копеек
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28 марта 2015 года (фактическая дата выплаты 30 марта 2015 г.)	

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>545 621 (Пятьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек</i>	<i>0 (Ноль) рублей 00 копеек</i>
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	<i>100%</i>	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	<i>Обязательства исполнены в полном объеме</i>	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>	

Наименование показателя	Отчетный период: <i>28.03.2015 по 28.06.2015</i>	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после обязательств Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ - 1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельца Облигаций класса «Б» и по усмотрению Эмитента.</i>	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	<i>4-01-82114-Н, 16 декабря 2014 года</i>	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	<i>1 (Один) рубль 00 копеек</i>	<i>0 (Ноль) рублей 00 (Ноль) копеек</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>545 621 (Пятьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек</i>	<i>0 (Ноль) рублей 00 копеек</i>
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	<i>28 июня 2015 года (фактическая дата выплаты 29 июня 2015 г.)</i>	

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>545 621 (Пятьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек</i>	<i>0 (Ноль) рублей 00 копеек</i>
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	<i>100%</i>	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	<i>Обязательства исполнены в полном объеме</i>	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>	

Наименование показателя	Отчетный период: <i>28.06.2015 по 28.09.2015</i>	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после обязательств Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ - 1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельца Облигаций класса «Б» и по усмотрению Эмитента.</i>	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	<i>4-01-82114-Н, 16 декабря 2014 года</i>	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	<i>1 (один) рубль</i>	<i>0 рублей</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>545 621 (Пятьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек</i>	<i>0 рублей</i>
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	<i>28 сентября 2015 года</i>	

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>545 621 рубль</i>	<i>0 рублей</i>
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	<i>100%</i>	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	<i>Обязательства исполнены в полном объеме</i>	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>	

Наименование показателя	Отчетный период: <i>28.09.2015 по 28.12.2015</i>	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после обязательств Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ - 1» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «Б» и по усмотрению Эмитента.</i>	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	<i>4-01-82114-Н, 16 декабря 2014 года</i>	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	<i>1 (один) рубль</i>	<i>0 рублей</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>545 621 (Пятьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек</i>	<i>0 рублей</i>
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	<i>28 декабря 2015 года</i>	

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	545 621 (Пятьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать один) рубль 00 копеек	0 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежащих выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

## 8.8. Иные сведения

### ОБЛИГАЦИИ КЛАССА «А»

Эмитент предполагает публичное обращение Облигаций на Бирже, в связи с чем государственная регистрация выпуска Облигаций сопровождалась государственной регистрацией Проспекта.

Предполагаемый срок обращения Облигаций – до 28 декабря 2041 г.

Облигации допускаются к свободному обращению на биржевом и внебиржевом рынках.

Облигации класса «А» включены в раздел «Третий уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ» 22 января 2015 года.

В любой день между Датой начала размещения и датой погашения Облигаций расчет НКД осуществляется по следующей формуле:

$$НКД = Nom_j * C_j * ((T - T_{(j \text{ начало})}) / 365) / 100\%, \text{ где:}$$

НКД - накопленный купонный доход в расчете на одну Облигацию, руб.;

$Nom_j$  – номинальная стоимость одной Облигации, а в случае осуществления Эмитентом погашения части номинальной стоимости Облигаций в предыдущих купонных периодах – непогашенная в предыдущих купонных периодах часть номинальной стоимости одной Облигации на установленную для j-того купонного периода Дату расчета (в рублях);

j - порядковый номер купонного периода, на который приходится дата T;

$C_j$  - величина процентной ставки j-того купона, в процентах годовых;

T – дата, по состоянию на которую осуществляется расчет НКД;

$T_{(j \text{ начало})}$  - дата начала j-того купонного периода;

Во избежание сомнений, разница  $(T - T_{(j \text{ начало})})$  исчисляется в количестве календарных дней.

Величина накопленного купонного дохода в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра равна 5 - 9).

Обращение Облигаций осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске облигаций, Проспекта и действующего законодательства Российской Федерации. Обращение Облигаций на вторичном рынке запрещается до их полной оплаты.

Обращение Облигаций на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций.

*Нерезиденты могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации.*

*Обращение Облигаций на торгах Бирже осуществляется до даты погашения Облигаций с изъятиями, установленными Биржей.*

*Сведения об организаторе торговли:*

Полное фирменное наименование	Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»
Сокращенное фирменное наименование:	ЗАО «ФБ ММВБ», ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»
Место нахождения:	Российская Федерация, 125009, город Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13
Номер лицензии биржи:	№ 077-007
Дата выдачи лицензии	20.12.2013
Срок действия лицензии	без ограничения срока действия
Орган, выдавший лицензию	Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)

*С даты получения Эмитентом допуска размещенных Облигаций к обращению через Биржу Эмитент обязуется письменно уведомлять Биржу обо всех принятых им решениях, связанных с осуществлением частичного погашения, в том числе о размере непогашенной части номинальной стоимости Облигаций.*

#### **ОБЛИГАЦИИ КЛАССА «Б»**

*Эмитент не предполагает публичное обращение Облигаций класса «Б» на бирже, в связи с чем государственная регистрация выпуска Облигаций класса «Б» государственной регистрацией проспекта не сопровождается.*

### **8.9. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками**

*Эмитент не является эмитентом представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками.*



Протокол, прокомментировано и сериально печатью  
управления директором ООО «ТКС-Управление»  
администрации ЗАО «ИА СОЮЗ-1» на основании Договора о передаче  
полномочий единоличного исполнительного органа бн от 21.05  
Сидорова Т В