



Отчет для инвесторов

Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»

| СТОРОНЫ СДЕЛКИ, ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД, АКТИВЫ ЭМИТЕНТА | |
|--|-------------------------|
| Краткое наименование эмитента: | ЗАО «ИА Пульсар-1» |
| Сервисный агент: | АО «Банк ЖилФинанс» |
| Расчётный агент: | АО «ДОМ.РФ» |
| Банк-держатель счёта: | АО «МСП Банк» |
| Периодичность выплаты купона: | 1 мес. |
| Дата размещения облигаций: | 24.06.2015 / 14.03.2017 |
| Дата полного погашения облигаций: | 25.04.2045 |
| Дата Отчёта для инвесторов: | 15.11.2019 |
| Расчетный период с / по: | 01.10.2019 — 31.10.2019 |
| Купонный период с / по: | 25.10.2019 — 25.11.2019 |
| Текущая дата перевода средств инвесторам: | 25.11.2019 |
| Предыдущая дата перевода средств инвесторам: | 25.10.2019 |
| Следующая дата перевода средств инвесторам: | 25.12.2019 |
| Следующий купонный период с / по: | 25.11.2019 — 25.12.2019 |

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЛИГАЦИЯМ

Общая информация

| Класс | Государственный регистрационный номер выпуска | Количество облигаций на начало периода (шт) | Ставка купона по облигациям в текущем периоде (% годовых) | Купонные выплаты по каждой облигации (руб.) | Купонные выплаты по облигациям (руб.) | Купонные выплаты по каждой облигации в следующую дату выплаты (руб.) | Купонные выплаты по облигациям в следующую дату выплаты (руб.) |
|-------|---|---|---|---|---------------------------------------|--|--|
| А | 4-01-82450-Н | 1 759 974 | 9,00 | 1,37 | 2 411 164,38 | 1,25 | 2 199 967,50 |
| Б | 4-02-82450-Н | 262 985 | - | 15,32 | 4 028 930,20 | - | - |
| М | 4-03-82450-Н | 13 017 | - | 16,29 | 212 046,93 | - | - |

| Класс | Первоначальный объем выпуска (руб.) | Номинальная стоимость на начало периода (руб.) | Сумма погашения номинальной стоимости облигаций (руб.) | Погашение номинальной стоимости по каждой облигации (руб.) | Номинальная стоимость на конец периода (руб.) | Номинальная стоимость на конец периода по каждой облигации (руб.) |
|-------|-------------------------------------|--|--|--|---|---|
| А | 1 759 974 000,00 | 315 387 340,80 | 17 529 341,04 | 9,96 | 297 857 999,76 | 169,24 |
| Б | 262 985 000,00 | 262 985 000,00 | 0,00 | 0,00 | 262 985 000,00 | 1 000,00 |
| М | 13 017 000,00 | 13 017 000,00 | 0,00 | 0,00 | 13 017 000,00 | 1 000,00 |

ИНФОРМАЦИЯ ПО ИПОТЕЧНОМУ ПОРТФЕЛЮ

| | Сумма платежа в части погашения основного долга (руб.) |
|--|---|
| Частичное досрочное погашение в расчётном периоде (руб.) | 555 418,08 |
| Полное досрочное погашение в расчётном периоде (руб.) | 12 485 973,29 |
| Обратный выкуп | 712 669,86 |

| РЕЗЕРВНЫЕ ФОНДЫ | | | | | | |
|--|---------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Резервный фонд специального назначения - в % от номинальной стоимости облигаций на дату размещения облигаций | 1.00 | | | | | |
| Резервный фонд специального назначения - в % от номинальной стоимости облигаций на дату выплаты купона | 3.61 | | | | | |
| | Максимальный размер | Величина на начало периода | Использование в текущем периоде | Амортизация в текущем периоде | Пополнение в текущем периоде | Величина на конец периода |
| Резервный фонд специального назначения | 40 459 180,00 | 20 229 590,00 | - | - | - | 20 229 590,00 |

| ПРОЦЕНТНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ И ПОРЯДОК ИХ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ | |
|---|----------------------|
| | Сумма платежа (руб.) |
| Входящий баланс | 2 154,99 |
| Поступления по Закладным, в т.ч.: | 8 155 210,76 |
| все Процентные поступления по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными | 7 399 139,66 |
| все Страховые поступления, по процентам по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными | 0,00 |
| все Процентные поступления по Дефолтным закладным | 43 401,24 |
| все Поступления по основному долгу по Дефолтным закладным | 712 669,86 |
| все Страховые поступления, полученные Эмитентом по Дефолтным закладным | 0,00 |

| | |
|--|--------------|
| Сумма, высвобождаемая из резерва Специального назначения, на которую сокращается резерв Специального назначения в результате его амортизации | 0,00 |
| Сумма поступлений по основному долгу, переводимая из Регистра поступлений по основному долгу | 0,00 |
| Сумма, списываемая из резерва Специального назначения с целью сократить или устранить Недостаток процентных поступлений | 0,00 |
| Сумма любых заёмных средств или средств другого вида финансирования, привлеченного Эмитентом в связи с досрочным погашением Облигаций (в том числе в случае осуществления Досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента) | 0,00 |
| Сумма, высвобождаемая из резерва Специального назначения для выплаты купонного дохода по облигациям класса А | 0,00 |
| Сумма, высвобождаемая из резерва Специального назначения для выплаты купонного дохода по облигациям класса Б | 0,00 |
| Сумма, высвобождаемая из резерва Специального назначения для выплаты купонного дохода по облигациям класса М | 0,00 |
| Сумма процентов или иного дохода, начисленного на Счёт эмитента и/или Счёт ипотечного покрытия | 175 942,43 |
| Любые другие суммы, полученные Эмитентом и не относящиеся к основному долгу по какой-либо Закладной | 0,00 |
| Итого | 8 333 308,18 |
| (1) направить на выплату налогов и сборов: | 0,00 |
| (2) осуществить платежи в пользу третьих лиц на равных условиях и без установления приоритетов: Приоритетов: | 53 944,49 |
| (3) выплачивать на равных условиях и на пропорциональной основе суммы, причитающиеся: | |
| (i) Управляющей компании по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа: исполнительного органа; | 128 960,00 |
| (ii) Бухгалтерской компании по Договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета: | 138 000,00 |

| | |
|--|--------------|
| (4) выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе любые суммы, причитающиеся: | |
| (i) Расчетному агенту по Договору об оказании услуг Расчетного агента: | 0,00 |
| (ii) Андеррайтеру по Договору об оказании услуг по размещению Облигаций класса "А" и договору об организации электронного документооборота: | 0,00 |
| (iii) Депозитариям по Договору об оказании депозитарных услуг: | 0,00 |
| (iv) Специализированному депозитарию по Договору об оказании услуг Специализированного депозитария ипотечного покрытия: | 31 393,02 |
| (v) Аудитору по Договору об оказании аудиторских услуг: | 0,00 |
| (vi) Регистратору по Договору об оказании услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг: | 1 500,00 |
| (vii) Резервному Сервисному агенту по Договору об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных: | 6 039,36 |
| (viii) Платежному агенту по Договору об оказании услуг Платежного агента: | 0,00 |
| (ix) раскрытие информации: | 3 600,00 |
| (x) Сервисному агенту по Договору об оказании услуг сервисного агента: | 603 936,28 |
| (xi) Маркет-мейкеру по Договору об оказании услуг маркет-мейкера: | 0,00 |
| (xii) Выплата страховой премии по Договорам страхования финансовых рисков: | 0,00 |
| (xiii) Оплата первоначальных расходов, связанных с подготовкой выпуска и размещением Облигаций, оплаченных Эмитентом до первой Даты расчета: | 0,00 |
| (5) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»: | 2 411 164,38 |

| | |
|--|--------------|
| (6) выплата покупной цены за Закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие: | 0,00 |
| (7) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «А» (ARAA): | 0,00 |
| (8) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «Б» (BRAA): | 712 669,86 |
| (9) выплата за страхование недвижимого имущества, в случае отсутствия такого страхования со стороны заемщика, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, от риска утраты или повреждения по обеспеченному ипотекой обязательству в течение всего срока действия обязательств: | 0,00 |
| (10) направить на пополнение субрегистров Регистра резервного фонда: | |
| 1) в Резерв на непредвиденные расходы; | 0,00 |
| 2) в Резерв специального назначения; | 0,00 |
| (11) исполнение обязательств по кредитным договорам предоставленным Эмитенту АО "Банк ЖилФинанс" | 0,00 |
| (12) выплата купона по облигациям класса «Б»: | 4 028 930,20 |
| (13) выплата переменной процентной ставки Облигациям класса «М» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «М»: | 212 046,93 |
| Нераспределенный остаток | 1 123,66 |

| ПОСТУПЛЕНИЯ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ И ПОРЯДОК ИХ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ | |
|--|----------------------|
| | Сумма платежа (руб.) |
| Входящий баланс | 499,33 |
| Номинал облигаций за вычетом покупной цены портфеля закладных | 0,00 |
| Поступления по основному долгу по Закладным, не являющимися Дефолтными закладными, в т.ч.: | 16 827 542,27 |
| поступления по ОД | 16 827 542,27 |
| страховые поступления | 0,00 |
| Процентные поступления, переводимые из Регистра процентных поступлений | 0,00 |
| Процентные поступления, используемые для покрытия убытка по поступлениям по основному долгу (расчетное значение, равно сумме погашенного PDL в текущем купонном периоде) | 712 669,86 |
| Сумма высвобождаемая из резерва специального назначения для выплаты номинала по облигациям класса «А» | 0,00 |
| Сумма высвобождаемая из резерва специального назначения для выплаты номинала по облигациям класса «Б» | 0,00 |
| Сумма высвобождаемая из резерва специального назначения для выплаты номинала по облигациям класса «М» | 0,00 |
| Итого | 17 540 711,46 |
| Направить на покрытие дефицита процентных поступлений | 0,00 |
| Выплаты на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «А» | 17 529 341,04 |
| Выплаты на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «Б» | 0,00 |

| | |
|--|-----------|
| Выплаты на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «М» | 0,00 |
| Перечисления остатка средств из Регистра поступлений по основному долгу (если таковые имеются) в Регистр процентных поступлений. | 0,00 |
| Нераспределенный остаток | 11 370,42 |

БАЛАНС ПО РЕГИСТРАМ

Регистр процентных и иных поступлений

| Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.) | Дебет по Регистру (руб.) | Кредит по Регистру (руб.) | Баланс на дату выплаты (руб.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 2 154,99 | 8 331 153,19 | 8 332 184,52 | 1 123,66 |

Регистр поступлений по основному долгу

| Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.) | Дебет по Регистру (руб.) | Кредит по Регистру (руб.) | Баланс на дату выплаты (руб.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 499,33 | 17 540 212,13 | 17 529 341,04 | 11 370,42 |

РЕГИСТР ДЕФИЦИТА ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ

Регистр дефицита поступлений по ОД по Облигациям класса «А»

| Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.) | Дебет по Регистру (руб.) | Кредит по Регистру (руб.) | Баланс на дату выплаты (руб.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Регистр дефицита поступлений по ОД по Облигациям класса «Б»

| Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.) | Дебет по Регистру (руб.) | Кредит по Регистру (руб.) | Баланс на дату выплаты (руб.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 0,00 | 712 669,86 | 712 669,86 | 0,00 |

РЕГИСТР РЕЗЕРВОВ

Резервный фонд специального назначения

| Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.) | Дебет по Регистру (руб.) | Кредит по Регистру (руб.) | Баланс на дату выплаты (руб.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 20 229 590,00 | 0,00 | 0,00 | 20 229 590,00 |

Резервный фонд на непредвиденные расходы

| Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.) | Дебет по Регистру (руб.) | Кредит по Регистру (руб.) | Баланс на дату выплаты (руб.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 200 000,00 | 0,00 | 0,00 | 200 000,00 |

РЕГИСТР КРЕДИТА

Обязательства перед поручителем

| Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.) | Дебет по Регистру (руб.) | Кредит по Регистру (руб.) | Баланс на дату выплаты (руб.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Сумма для перевода на счет Ипотечного покрытия: 23 341 944,34 руб.

| КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ | |
|----------------------------|---|
| Расчетный агент | Акционерное общество «ДОМ.РФ» |
| Контакты Расчетного агента | Оксана Бурлакина oksana.burlakina@domrf.ru Тел: +7 (495) 775-47-40 Факс: +7 (495) 775-47-41 Россия, 117418, Москва Улица Воздвиженка, 10 |