

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ИНВЕСТИТОРАМ



ЗАО «Ипотечный агент СОЮЗ-1»

ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

Дата начала платежного периода	01.дек.2015
Дата окончания платежного периода	29.фев.2016
Дата ежеквартального отчета	18.мар.2016
Дата выплаты купона	28.мар.2016

ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

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

ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

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

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

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЛИГАЦИЯМ

Государственный регистрационный номер выпуска:	Класс А	4-02-82114-Н		
	Класс Б	4-01-82114-Н		
Первоначальный размер выпуска облигаций:	Класс А	3 091 852 000,00 руб.		
Текущий непогашенный остаток стоимости облигаций:	Класс А	2 335 461 326,72 руб.		
Первоначальное количество облигаций выпуска:	Класс А	3 091 852 шт.		
Текущее количество облигаций выпуска:	Класс А	3 091 852 шт.		
Первоначальный размер выпуска облигаций:	Класс Б	545 621 000,00 руб.		
Текущий непогашенный остаток стоимости облигаций:	Класс Б	545 621 000,00 руб.		
Первоначальное количество облигаций выпуска:	Класс Б	545 621 шт.		
Текущее количество облигаций выпуска:	Класс Б	545 621 шт.		
Купонная ставка по облигациям класса А:		11,000%		
Периодичность выплаты купона:		Ежеквартально		
Дата размещения облигаций:		26.января.2015		
Последняя дата выплаты купона:		28.12.2015		
Купонный период с / по:		28.дек.2015 - 28.мар.2016		
Следующий купонный период с / по:		28.мар.2016 - 28.июн.2016		
Текущая дата перевода средств инвесторам:		28.мар.2016		
Следующая дата перевода средств инвесторам:		28.июн.2016		
Подлежащий выплате купонный доход:	Класс А	64 063 173,44 руб.	В расчете на одну облигацию:	20,72 руб.
	Класс Б	545 621,00 руб.	В расчете на одну облигацию:	1,00 руб.
Подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций:	Класс А	159 477 726,16 руб.	В расчете на одну облигацию:	51,58 руб.
	Класс Б	0,00 руб.	В расчете на одну облигацию:	0,00 руб.
	Плановое погашение:	54 438 870,91 руб.		
	Полное досрочное погашение:	45 689 310,84 руб.		
	Частичное досрочное погашение:	39 286 867,05 руб.		
	в том числе: Выкуп закладных	10 037 613,88 руб.		
Фактор по пулу:	Класс А	0,7038		
	Класс Б	1,0000		
Непогашенная номинальная стоимость облигаций Класса А на следующий период:		2 175 983 600,56 руб.	В расчете на одну облигацию:	703,78 руб.
Подлежащий выплате в следующую дату выплаты купона купонный доход по облигациям Класса А:		60 322 032,52 руб.	В расчете на одну облигацию:	19,51 руб.

УСЛОВИЯ АМОРТИЗАЦИИ И РЕЗЕРВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Отчетная дата, предшествующая соответствующей дате выплаты купона:	31.дек.2015
Стоимость чистых активов Эмитента:	76 727 000,00 руб.
Минимальный размер Уставного капитала, установленный Законодательством РФ:	10 000,00 руб.
Текущий (не исторический) непогашенный остаток ОД по дефолтным закладным на последнюю дату отчетного периода (в рублях):	49 832 605,46
Текущий (не исторический) непогашенный остаток ОД по дефолтным закладным на последнюю дату отчетного периода (в процентах) к совокупному номиналу облигаций на дату размещения:	1,37%
Сводная информация по Резерву специального назначения	
Максимальный размер Резерва специального назначения на текущую Дату выплаты:	87 299 352,00
Размер Резерва специального назначения на текущую Дату выплаты:	87 299 352,00
в процентах от Номинальной стоимости Облигаций на Дату размещения Облигаций:	2,40%
в процентах от Номинальной стоимости Облигаций на текущую Дату выплаты:	3,21%

РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

ИСТОЧНИКИ ВЫПЛАТ

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЭМИТЕНТА

Входящий баланс	0,00
Процентные поступления по закладным	104 272 192,94 руб.
Дополнительная сумма поступлений по ОД	0,00 руб.
Суммы, списываемые из Регистра резерва спец назначения при недостатке процентных поступлений	0,00 руб.
Суммы, высвобождаемые из резерва спец назначения в результате амортизации	0,00 руб.
Проценты, начисленные на остатки по банковским счетам эмитента	3 829 109,54 руб.

любые Суммы заемных средств или средств другого вида финансирования, привлеченных Эмитентом в связи с досрочным погашением Облигаций:	0,00 руб.
Суммы, высвобождаемые из резерва спец назначения в дату полного погашения облигаций	0,00 руб.
Любые другие суммы, не относящиеся к остатку основного долга по закладным	0,00 руб.
Итого	108 101 302,48 руб.

РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ	ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА	
	Сумма подлежащая выплате/выплаченная	Остаток средств
		108 101 302,48 руб.
(1) направить на выплату налогов и сборов:	0,00 руб.	108 101 302,48 руб.
(2) осуществить платежи в пользу третьих лиц на равных условиях и без установления приоритетов:	1 531 582,92 руб.	106 569 719,56 руб.
(3) выплачивать на равных условиях и на пропорциональной основе суммы, причитающиеся:		
(i) Управляющей компании по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа:	475 602,33 руб.	
(ii) Бухгалтерской компании по Договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета:	286 144,40 руб.	
		105 807 972,83 руб.
(4) выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе любые суммы, причитающиеся:		
(i) Расчетному агенту по Договору об оказании услуг Расчетного агента;	94 400,00 руб.	
(ii) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций класса «А» и договором об организации электронного документооборота:	0,00 руб.	
(iii) НРД по Договору счета Депо и Договору о централизованном хранении Сертификатов Облигаций:	0,00 руб.	
(iv) Специализированному депозитарию по Договору об оказании услуг Специализированного депозитария ипотечного покрытия:	519 830,44 руб.	
(v) Аудитору по Договору об оказании аудиторских услуг:	0,00 руб.	
(vi) Регистратору в соответствии с договором об оказании услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг:	0,00 руб.	
(vii) Резервному Сервисному агенту в соответствии с заключенным с Эмитентом договором на осуществление функций сервисного агента, указанных в Решениях:	85 682,75 руб.	
(viii) Платежному агенту по Договору об оказании услуг Платежного агента:	0,00 руб.	
(ix) платежей, связанных с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг:	123 680,00 руб.	

(v) выплатить все суммы, причитающиеся и подлежащие выплате Сервисному агенту по Договору об оказании услуг по обслуживанию закладных;:	1 713 655,13 руб.	103 270 724,51 руб.
(vi) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»	64 063 173,44 руб.	39 207 551,07 руб.
(vii) выплата Минимального дохода по облигациям класса "Б" пропорционально всем владельцам Облигаций класса "Б";	545 621,00 руб.	38 661 930,07 руб.

РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ	ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА	
продолжение	Сумма подлежащая выплате/выплаченная	Остаток средств
(8) выплата покупной цены за Закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие;	0,00 руб.	38 661 930,07 руб.
(9) выплата страховой премии по договору страхования Предмета ипотеки;	0,00 руб.	38 661 930,07 руб.
(10) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «А» (ARAA);	0,00 руб.	38 661 930,07 руб.
(11) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «Б» (BRAA);	21 000 730,13 руб.	17 661 199,94 руб.
(12) направить на пополнение субрегистров Регистра резервного фонда: 1) в Резерв на непредвиденные расходы: 2) в Резерв специального назначения:	0,00 руб. 0,00 руб.	17 661 199,94 руб.
(13) погашение процентов по кредиту, выданному Эмитенту Банком «СОЮЗ» (АО):	1 920 196,84 руб.	15 741 003,10 руб.
(14) погашение основного долга по кредиту, выданному Эмитенту Банком «СОЮЗ» (АО):	15 741 003,10 руб.	0,00 руб.
(15) выплата Переменной процентной ставки по облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»:	0,00 руб.	0,00 руб.

РЕГИСТР ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ

ИСТОЧНИКИ ВЫПЛАТ	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЭМИТЕНТА
Нераспределенный остаток предыдущего периода	19 764,17 руб.
номинальная стоимость Облигаций за вычетом средств, направленных на покупку ипотечного портфеля:	0,00 руб.
все Поступления в счет погашения основного долга:	138 457 634,09 руб.
Все страховые поступления по недефолтным закладным в части, относящейся к погашению основного долга:	0,00 руб.
любые другие суммы прямо относящиеся к непогашенному остатку основного долга по любой Закладной, не являющейся Дефолтной закладной:	0,00 руб.
любая Сумма процентных поступлений, использованных для покрытия дефицита основного долга:	21 000 730,13 руб.
любые суммы покупной цены портфеля портфеля закладных, уплачиваемых покупателем в связи с	0,00 руб.
любая сумма Регистра Резервного Фонда, перечисляемая Эмитентом и необходимая для выплаты непогашенной номинальной стоимости по Облигациям класса «А» и класса «Б» в полном объеме:	0,00 руб.
Итого	159 478 128,39 руб.

РЕГИСТР ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ

ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ	ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА	
	Сумма подлежащая выплате / выплаченная	Остаток средств
		159 478 128,39 руб.
Направить на покрытие недостатка процентных поступлений:	0,00 руб.	159 478 128,39 руб.
Выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «А» в погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А»:	159 477 726,16 руб.	402,23 руб.
Выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «Б» в погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б»:	0,00 руб.	402,23 руб.
В последнюю Дату выплаты - перевод остатков средств по Регистру поступлений в счет погашения основного долга (при наличии) на Регистр процентных поступлений:	0,00 руб.	

БАЛАНС ПО РЕГИСТРАМ ЭМИТЕНТА

Регистр процентных и иных поступлений

Баланс на предыдущую дату выплаты	Кредит по Регистру	Дебет по Регистру	Баланс на дату выплаты
0,00 руб.	108 101 302,48 руб.	108 101 302,48 руб.	0,00 руб.

Регистр поступлений по основному долгу

Баланс на предыдущую дату выплаты	Кредит по Регистру	Дебет по Регистру	Баланс на дату выплаты
19 764,17 руб.	159 458 364,22 руб.	159 477 726,16 руб.	402,23 руб.

РЕГИСТР ДЕФИЦИТА ОСНОВНОГО ДОЛГА

Регистр дефицита основного долга по Облигациям класса «А»

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

Регистр дефицита основного долга по Облигациям класса «Б»

Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Кредит по Регистру	Баланс на дату выплаты
0,00 руб.	21 000 730,13 руб.	21 000 730,13 руб.	0,00 руб.

Регистр резерва специального назначения

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

Регистр резерва на непредвиденные расходы

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

РЕГИСТР УЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЭМИТЕНТА ПЕРЕД ПОРУЧИТЕЛЕМ

Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Кредит по Регистру	Баланс на дату выплаты
-----------------------------------	-------------------	--------------------	------------------------

0,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.
РЕГИСТР УЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЭМИТЕНТА ПО ЗАЙМАМ			
Баланс на предыдущую дату выплаты	Дебет по Регистру	Кредит по Регистру	Баланс на дату выплаты
85 803 244,48 руб.	1 920 196,84 руб.	17 661 199,94 руб.	70 062 241,38 руб.
Сумма перевода средств со счета эмитента на счет ипотечного покрытия		211 657 048,82 руб.	

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Расчетный агент

Контакты Расчетного агента

Акционерное общество
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Юрий Сатиров YKSatirov@ahml.ru
Тел: +7 (495) 775-47-40 Факс: +7 (495) 775-47-41
Россия, 125009, Москва
ул. Воздвиженка, дом 10