

## ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ИНВЕСТИТОРАМ

### ЗАО «Ипотечный агент СОЮЗ-1»

#### ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

Дата начала платежного периода	01.дек.2016
Дата окончания платежного периода	28.фев.2017
Дата ежеквартального отчета	20.мар.2017
Дата выплаты купона	28.мар.2017

#### СТОРОНЫ СДЕЛКИ

Эмитент	ЗАО "Ипотечный агент СОЮЗ-1"
Сервисный агент	Банк СОЮЗ (АО)
Расчетный агент	Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»
Банк-держатель счета	АО КБ "Ситибанк"

#### СОДЕРЖАНИЕ

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	1 719 409 815,72 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.декабря.2016		
Купонный период с / по:		28.декабря.2016 - 28.марта.2017		
Следующий купонный период с / по:		28.марта.2017 - 28.июня.2017		
Текущая дата перевода средств инвесторам:		28.марта.2017		
Следующая дата перевода средств инвесторам:		28.июня.2017		
Подлежащий выплате купонный доход:	Класс А	46 625 128,16 руб.	В расчете на одну облигацию:	15,08 руб.
	Класс Б	75 197 486,22 руб.	В расчете на одну облигацию:	137,82 руб.
Подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций:	Класс А	129 981 458,08 руб.	В расчете на одну облигацию:	42,04 руб.
	Класс Б	0,00 руб.	В расчете на одну облигацию:	0,00 руб.
	Плановое погашение:	50 719 326,74 руб.		
	Полное досрочное погашение:	39 013 221,79 руб.		
	Частичное досрочное погашение:	28 362 839,28 руб.		
	в том числе: Выкуп залладных	26 918 745,07 руб.		
Фактор по пулу:	Класс А	0,5141		
	Класс Б	1,0000		
Непогашенная номинальная стоимость облигаций Класса А на следующий период:		1 589 428 357,64 руб.	В расчете на одну облигацию:	514,07 руб.
Подлежащий выплате в следующую дату выплаты купона купонный доход по облигациям Класса А:		44 058 891,00 руб.	В расчете на одну облигацию:	14,25 руб.

## УСЛОВИЯ АМОРТИЗАЦИИ И РЕЗЕРВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Отчетная дата, предшествующая соответствующей дате выплаты купона:	31.дек.2016
Стоимость чистых активов Эмитента:	161 115 000,00 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):	31 467 371,01
Текущий (не исторический) непогашенный остаток ОД по дефолтным закладным на последнюю дату отчетного периода (в процентах) к совокупному номиналу облигаций на дату размещения:	0,87%
<b>Сводная информация по Резерву специального назначения</b>	
Максимальный размер Резерва специального назначения на текущую Дату выплаты:	54 562 095,00
Размер Резерва специального назначения на текущую Дату выплаты:	54 562 095,00
в процентах от Номинальной стоимости Облигаций на Дату размещения Облигаций:	1,50%
в процентах от Номинальной стоимости Облигаций на текущую Дату выплаты:	2,56%

## РЕГИСТР ПРОЦЕННЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

ИСТОЧНИКИ ВЫПЛАТ	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЭМИТЕНТА
<b>Входящий баланс</b>	<b>600,90</b>
Процентные поступления по закладным	100 210 905,98 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	32 737 257,00 руб.
Проценты, начисленные на остатки по банковским счетам эмитента	3 964 837,64 руб.
любые Суммы заемных средств или средств другого вида финансирования, привлеченных Эмитентом в связи с досрочным погашением Облигаций:	0,00 руб.
Суммы, высвобождаемые из резерва спец назначения в дату полного погашения облигаций	0,00 руб.
Любые другие суммы, не относящиеся к остатку основного долга по закладным	0,00 руб.
<b>Итого</b>	<b>136 913 000,62 руб.</b>

**РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ**

**ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ  
ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ**

**ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА**

	Сумма подлежащая выплате/выплаченная	Остаток средств
		136 913 601,52 руб.
(1) направить на выплату налогов и сборов:	0,00 руб.	
(2) осуществить платежи в пользу третьих лиц на равных условиях и без установления приоритетов:	1 037 340,03 руб.	136 913 601,52 руб.
		135 876 261,49 руб.
(3) выплачивать на равных условиях и на пропорциональной основе суммы, причитающиеся:		
(i) Управляющей компании по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа:	353 035,43 руб.	
(ii) Бухгалтерской компании по Договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета:	339 444,93 руб.	
		135 183 781,13 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:	288 253,30 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:	11 500,00 руб.	
(vii) Резервному Сервисному агенту в соответствии с заключенным с Эмитентом договором на осуществление функций сервисного агента, указанных в Решениях:	25 173,95 руб.	
(viii) Платежному агенту по Договору об оказании услуг Платежного агента:	0,00 руб.	
(ix) платежей, связанных с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг:	0,00 руб.	
(v) выплатить все суммы, причитающиеся и подлежащие выплате Сервисному агенту по Договору об оказании услуг по обслуживанию закладных;:	1 342 183,93 руб.	
		133 422 269,95 руб.
(vi) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»	46 625 128,16 руб.	
		86 797 141,79 руб.
(vii) выплата Минимального дохода по облигациям класса "Б" пропорционально всем владельцам Облигаций класса "Б";	545 621,00 руб.	
		86 251 520,79 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.	86 251 520,79 руб.
(9) выплата страховой премии по договору страхования Предмета ипотеки;	0,00 руб.	86 251 520,79 руб.
(10) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «А» (АРАА);	0,00 руб.	86 251 520,79 руб.
(11) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «Б» (BRAA);	11 594 972,22 руб.	74 656 548,57 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.	74 656 548,57 руб.
(13) погашение процентов по кредиту, выданному Эмитенту Банком «СОЮЗ» (АО):	0,00 руб.	74 656 548,57 руб.
(14) погашение основного долга по кредиту, выданному Эмитенту Банком «СОЮЗ» (АО):	0,00 руб.	74 656 548,57 руб.
(15) выплата Переменной процентной ставки по облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»:	74 651 865,22 руб.	4 683,35 руб.

### РЕГИСТР ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ

ИСТОЧНИКИ ВЫПЛАТ	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЭМИТЕНТА
<b>Нераспределенный остаток предыдущего периода</b>	<b>28 861,77 руб.</b>
номинальная стоимость Облигаций за вычетом средств, направленных на покупку ипотечного портфеля:	0,00 руб.
все Поступления в счет погашения основного долга:	118 358 975,08 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:	11 594 972,22 руб.
любые суммы покупной цены портфеля портфеля закладных, уплачиваемых покупателем в связи с досрочным погашением облигаций:	0,00 руб.
любая сумма Регистра Резервного Фонда, перечисляемая Эмитентом и необходимая для выплаты непогашенной номинальной стоимости по Облигациям класса «А» и класса «Б» в полном объеме:	0,00 руб.
<b>Итого</b>	<b>129 982 809,07 руб.</b>

### РЕГИСТР ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ

ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ	ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА	
	Сумма подлежащая выплате / выплаченная	Остаток средств
		129 982 809,07 руб.
Направить на покрытие недостатка процентных поступлений:	0,00 руб.	129 982 809,07 руб.
Выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «А» в погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А»:	129 981 458,08 руб.	1 350,99 руб.
Выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «Б» в погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б»:	0,00 руб.	1 350,99 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 600,90 руб.	Кредит по Регистру 136 913 000,62 руб.	Дебет по Регистру 136 908 918,17 руб.	Баланс на дату выплаты 4 683,35 руб.
--------------------------------------------------	-------------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------------------------

**Регистр поступлений по основному долгу**

Баланс на предыдущую дату выплаты 28 861,77 руб.	Кредит по Регистру 129 953 947,30 руб.	Дебет по Регистру 129 981 458,08 руб.	Баланс на дату выплаты 1 350,99 руб.
-----------------------------------------------------	-------------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------------------------

**РЕГИСТР ДЕФИЦИТА ОСНОВНОГО ДОЛГА**

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

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

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

Баланс на предыдущую дату выплаты 0,00 руб.	Дебет по Регистру 11 594 972,22 руб.	Кредит по Регистру 11 594 972,22 руб.	Баланс на дату выплаты 0,00 руб.
------------------------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------

**Регистр резерва специального назначения**

Баланс на предыдущую дату выплаты 87 299 352,00 руб.	Дебет по Регистру 0,00 руб.	Кредит по Регистру -32 737 257,00 руб.	Баланс на дату выплаты 54 562 095,00 руб.
---------------------------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------------	----------------------------------------------

**Регистр резерва на непредвиденные расходы**

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

**РЕГИСТР УЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЭМИТЕНТА ПЕРЕД ПОРУЧИТЕЛЕМ**

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

**РЕГИСТР УЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЭМИТЕНТА ПО ЗАЙМАМ**

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

**Сумма перевода средств со счета эмитента на счет ипотечного покрытия**

**138 007 970,80 руб.**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Расчетный агент

Контакты Расчетного агента

Акционерное общество  
«Агентство ипотечного жилищного кредитования»

Юлия Лялюк YLyaluk@ahml.ru  
Тел: +7 (495) 775-47-40 Факс: +7 (495) 775-47-41  
Россия, 125009, Москва  
Улица Воздвиженка, дом 10