



Отчет для инвесторов

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»

| СТОРОНЫ СДЕЛКИ, ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД, АКТИВЫ ЭМИТЕНТА | |
|--|-------------------------|
| Краткое наименование эмитента: | ЗАО «ИА СОЮЗ-1» |
| Сервисный агент: | Банк СОЮЗ (АО) |
| Расчётный агент: | АО «ДОМ.РФ» |
| Банк-держатель счёта: | АО КБ «Ситибанк» |
| Периодичность выплаты купона: | 3 мес. |
| Дата размещения облигаций: | 26.01.2015 |
| Дата полного погашения облигаций: | 28.12.2041 |
| Дата Отчёта для инвесторов: | 20.09.2018 |
| Расчетный период с / по: | 01.06.2018 — 31.08.2018 |
| Купонный период с / по: | 28.06.2018 — 28.09.2018 |
| Текущая дата перевода средств инвесторам: | 28.09.2018 |
| Предыдущая дата перевода средств инвесторам: | 28.06.2018 |
| Следующая дата перевода средств инвесторам: | 28.12.2018 |
| Следующий купонный период с / по: | 28.09.2018 — 28.12.2018 |

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 | 4-02-82114-Н | 3 091 852 | 11,00 | 8,08 | 24 982 164,16 | 6,87 | 21 241 023,24 |
| Б | 4-01-82114-Н | 545 621 | - | 26,14 | 14 262 532,94 | - | - |

| 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 | 3 091 852 000,00 | 901 274 858,00 | 126 580 420,88 | 40,94 | 774 694 437,12 | 250,56 |
| Б | 545 621 000,00 | 545 621 000,00 | 0,00 | 0,00 | 545 621 000,00 | 1 000,00 |

ИНФОРМАЦИЯ ПО ИПОТЕЧНОМУ ПОРТФЕЛЮ

| | Сумма платежа в части погашения основного долга (руб.) |
|--|---|
| Частичное досрочное погашение в расчётном периоде (руб.) | 11 400 561,36 |
| Полное досрочное погашение в расчётном периоде (руб.) | 65 643 397,28 |
| Обратный выкуп | 5 969 158,01 |

| РЕЗЕРВНЫЕ ФОНДЫ | | | | | | |
|--|---------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Резервный фонд специального назначения - в % от номинальной стоимости облигаций на дату размещения облигаций | 1.50 | | | | | |
| Резервный фонд специального назначения - в % от номинальной стоимости облигаций на дату выплаты купона | 4.13 | | | | | |
| | 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 | 87 299 352,00 | 54 562 095,00 | - | - | - | 54 562 095,00 |

| ПРОЦЕНТНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ И ПОРЯДОК ИХ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ | |
|---|----------------------|
| | Сумма платежа (руб.) |
| Входящий баланс | 1 621,70 |
| Поступления по Закладным, в т.ч.: | 53 852 942,32 |
| все Процентные поступления по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными | 45 487 972,79 |
| все Страховые поступления, по процентам по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными | 6 450,61 |
| все Процентные поступления по Дефолтным закладным | 1 406 974,43 |
| все Поступления по основному долгу по Дефолтным закладным | 6 951 544,49 |
| 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 процентов или иного дохода, начисленного на Счёт эмитента и/или Счёт ипотечного покрытия | 1 273 545,55 |
| Любые другие суммы, полученные Эмитентом и не относящиеся к основному долгу по какой-либо Закладной | 3 262,70 |
| Итого | 55 131 372,27 |
| (1) направить на выплату налогов и сборов: | 0,00 |
| (2) осуществить платежи в пользу третьих лиц на равных условиях и без установления приоритетов: | 520 108,55 |
| (3) выплачивать на равных условиях и на пропорциональной основе суммы, причитающиеся: | |
| (i) Управляющей компании по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа: | 414 762,20 |
| (ii) Бухгалтерской компании по Договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета: | 349 453,27 |
| (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 |
| (ii) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций класса «А» и договором об организации электронного документооборота: | 0,00 |
| (iii) НРД по Договору счета Депо и Договору о централизованном хранении Сертификатов Облигаций: | 0,00 |
| (iv) Специализированному депозитарию по Договору об оказании услуг Специализированного депозитария ипотечного покрытия: | 342 170,07 |
| (v) Аудитору по Договору об оказании аудиторских услуг: | 0,00 |
| (vi) Регистратору в соответствии с договором об оказании услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг: | 7 500,00 |
| (vii) Резервному Сервисному агенту в соответствии с заключенным с Эмитентом договором на осуществление функций сервисного агента, указанных в Решениях: | 44 135,40 |
| (viii) Платежному агенту по Договору об оказании услуг Платежного агента: | 0,00 |
| (ix) платежей, связанных с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг: | 8 432,28 |
| (5) выплатить все суммы, причитающиеся и подлежащие выплате Сервисному агенту по Договору об оказании услуг по обслуживанию закладных: | 882 707,90 |
| (6) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»: | 24 982 164,16 |
| (7) выплата Минимального дохода по облигациям класса "Б" пропорционально всем владельцам Облигаций класса "Б": | 545 621,00 |
| (8) выплата покупной цены за Закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие: | 0,00 |
| (9) выплата страховой премии по договору страхования Предмета ипотеки: | 16 273,07 |
| (10) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «А» (ARAA): | 0,00 |

| | |
|--|---------------|
| (11) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «Б» (BRAA): | 13 204 419,50 |
| (12) направить на пополнение субрегистров Регистра резервного фонда: | |
| 1) в Резерв на непредвиденные расходы: | 0,00 |
| 2) в Резерв специального назначения: | 0,00 |
| (13) погашение процентов по кредиту, выданному Эмитенту Банком «СОЮЗ» (АО): | 0,00 |
| (14) погашение основного долга по кредиту, выданному Эмитенту Банком «СОЮЗ» (АО): | 0,00 |
| (15) выплата Переменной процентной ставки по облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»: | 13 716 911,94 |
| Нераспределенный остаток | 2 312,93 |

ПОСТУПЛЕНИЯ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ И ПОРЯДОК ИХ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

| | Сумма платежа (руб.) |
|--|----------------------|
| Входящий баланс | 8 247,26 |
| Номинал облигаций за вычетом покупной цены портфеля закладных | 0,00 |
| Поступления по основному долгу по Закладным, не являющимися Дефолтными закладными, в т.ч.: | 113 393 176,24 |
| поступления по ОД | 112 636 018,16 |
| страховые поступления | 757 158,08 |
| 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) | 13 204 419,50 |
| 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 |
| Итого | 126 605 843,00 |
| Направить на покрытие дефицита процентных поступлений | 0,00 |
| Выплаты на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «А» | 126 580 420,88 |
| Выплаты на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «Б» | 0,00 |
| Перечисления остатка средств из Регистра поступлений по основному долгу (если таковые имеются) в Регистр процентных поступлений. | 0,00 |

| | |
|--------------------------|-----------|
| Нераспределенный остаток | 25 422,12 |
|--------------------------|-----------|

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.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1 621,70 | 55 129 750,57 | 55 129 059,34 | 2 312,93 |

Регистр поступлений по основному долгу

| Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.) | Дебет по Регистру (руб.) | Кредит по Регистру (руб.) | Баланс на дату выплаты (руб.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 8 247,26 | 126 597 595,74 | 126 580 420,88 | 25 422,12 |

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 | 13 204 419,50 | 13 204 419,50 | 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.) |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 54 562 095,00 | 0,00 | 0,00 | 54 562 095,00 |

Резервный фонд на непредвиденные расходы

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

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 |

Субординированные кредиты

| 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: 158 892 489,20 руб.

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