



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:	20.03.2019
Расчетный период с / по:	01.12.2018 — 28.02.2019
Купонный период с / по:	28.12.2018 — 28.03.2019
Текущая дата перевода средств инвесторам:	28.03.2019
Предыдущая дата перевода средств инвесторам:	28.12.2018
Следующая дата перевода средств инвесторам:	28.06.2019
Следующий купонный период с / по:	28.03.2019 — 28.06.2019

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	4-02-82114-Н	3 091 852	11,00	5,83	18 025 497,16	5,10	15 768 445,20
Б	4-01-82114-Н	545 621	-	36,62	19 980 641,02	-	-

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	664 160 728,12	95 352 715,68	30,84	568 808 012,44	183,97
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.)	16 720 328,77
Полное досрочное погашение в расчётном периоде (руб.)	38 677 598,68
Обратный выкуп	6 602 962,90

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	4.90					
	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	84,54
Поступления по Закладным, в т.ч.:	45 447 429,15
все Процентные поступления по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными	37 662 104,98
все Страховые поступления, по процентам по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными	0,00
все Процентные поступления по Дефолтным закладным	1 421 038,50
все Поступления по основному долгу по Дефолтным закладным	6 364 285,67
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	1 263 081,33
Любые другие суммы, полученные Эмитентом и не относящиеся к основному долгу по какой-либо Закладной	7 440,00
Итого	46 718 035,02
(1) направить на выплату налогов и сборов:	0,00
(2) осуществить платежи в пользу третьих лиц на равных условиях и без установления приоритетов:	565 362,28
(3) выплачивать на равных условиях и на пропорциональной основе суммы, причитающиеся:	
(i) Управляющей компании по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа:	431 956,95
(ii) Бухгалтерской компании по Договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета:	368 429,24
(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:	283 654,62
(v) Аудитору по Договору об оказании аудиторских услуг:	72 974,00
(vi) Регистратору в соответствии с договором об оказании услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг:	9 500,00
(vii) Резервному Сервисному агенту в соответствии с заключенным с Эмитентом договором на осуществление функций сервисного агента, указанных в Решениях:	36 603,31
(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:	0,00
(5) выплатить все суммы, причитающиеся и подлежащие выплате Сервисному агенту по Договору об оказании услуг по обслуживанию закладных:	732 066,48
(6) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»:	18 025 497,16
(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:	327 032,07
(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):	5 789 733,10
(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»:	19 435 020,02
Нераспределенный остаток	184,79

ПОСТУПЛЕНИЯ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ И ПОРЯДОК ИХ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

	Сумма платежа (руб.)
Входящий баланс	755,46
Номинал облигаций за вычетом покупной цены портфеля закладных	0,00
Поступления по основному долгу по Закладным, не являющимися Дефолтными закладными, в т.ч.:	89 581 691,33
поступления по ОД	89 581 691,33
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)	5 789 733,10
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	95 372 179,89
Направить на покрытие дефицита процентных поступлений	0,00
Выплаты на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «А»	95 352 715,68
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	19 464,21
--------------------------	-----------

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.)
84,54	46 717 950,48	46 717 850,23	184,79

Регистр поступлений по основному долгу

Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.)	Дебет по Регистру (руб.)	Кредит по Регистру (руб.)	Баланс на дату выплаты (руб.)
755,46	95 371 424,43	95 352 715,68	19 464,21

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	5 789 733,10	5 789 733,10	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: 125 818 751,32 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