

## ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОТЧЕТ ИНВЕТОРАМ

### Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Пульсар - 1»

| ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Дата начала расчетного периода      | 01.сен.2016 |
| Дата окончания расчетного периода   | 30.сен.2016 |
| Дата ежемесячного отчета инвесторам | 17.окт.2016 |
| Дата выплаты купона                 | 25.окт.2016 |

| СОДЕРЖАНИЕ           |   |
|----------------------|---|
| Эмитент              | ЗАО «ИА Пульсар-1»  |
| Сервисный агент      | АО «Банк ЖилФинанс»   |
| Расчетный агент      | Акционерное общество<br>«Агентство по ипотечному жилищному<br>кредитованию» |
| Банк-держатель счета | АО «МСП Банк»   |

| СТОРОНЫ СДЕЛКИ  |  |
|---|--|
| 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 резервного фонда                              |  |
| Регистр учета обязательств Эмитента перед поручителем |  |
| Контактная информация                                 |  |

**ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЕСПЕЧЕННЫЕ АКТИВАМИ  
С ДАТОЙ ПОГАШЕНИЯ В 2045 году**

**СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЛИГАЦИЯМ**

|  |         |                           |
|--|---------|---------------------------|
| Государственный регистрационный номер выпуска    | Класс А | 4-01-82450-Н              |
|  | Класс Б | 4-02-82450-Н              |
| Первоначальный размер выпуска облигаций          | Класс А | 1 759 974 000,00 руб.     |
| Текущий непогашенный остаток стоимости облигаций | Класс А | 1 146 323 865,42 руб.     |
| Первоначальное количество облигаций выпуска      | Класс А | 1 759 974 шт.             |
| Текущее количество облигаций выпуска             | Класс А | 1 759 974 шт.             |
| Первоначальный размер выпуска облигаций          | Класс Б | 262 985 000,00 руб.       |
| Текущий непогашенный остаток стоимости облигаций | Класс Б | 262 985 000,00 руб.       |
| Первоначальное количество облигаций выпуска      | Класс Б | 262 985 шт.               |
| Текущее количество облигаций выпуска             | Класс Б | 262 985 шт.               |
| Купонная ставка по облигациям класса А           |         | 9,000%                    |
| Периодичность выплаты купона                     |         | Ежемесячно                |
| Дата размещения облигаций                        |         | 24.июн.2015               |
| Последняя дата выплаты купона                    |         | 25.сен.2016               |
| Купонный период с / по                           |         | 25.сен.2016 - 25.окт.2016 |
| Следующий купонный период с / по                 |         | 25.окт.2016 - 25.ноя.2016 |

**ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЕСПЕЧЕННЫЕ АКТИВАМИ  
С ДАТОЙ ПОГАШЕНИЯ В 2045 году**

**СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЛИГАЦИЯМ**

**продолжение**

|   |                                |                       |                             |               |
|---|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|
| Текущая дата перевода средств инвесторам  |                                | 25.окт.2016           |                             |               |
| Следующая дата перевода средств инвесторам  |                                | 25.ноя.2016           |                             |               |
| Подлежащий выплате купонный доход   | Класс А                        | 8 483 074,68 руб.     | В расчете на одну облигацию | 4,82 руб.     |
|   | Класс Б                        | 7 913 218,65 руб.     | В расчете на одну облигацию | 30,09 руб.    |
| Погашение ООД по закладным за отчетный период:  |                                |                       |                             |               |
|   | Плановое погашение:            | 4 708 292,89 руб.     |                             |               |
|   | Полное досрочное погашение:    | 7 375 494,33 руб.     |                             |               |
|   | Частичное досрочное погашение: | 4 280 213,39 руб.     |                             |               |
|   | Выкуп закладных                | 4 121 075,52 руб.     |                             |               |
| Подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций                                | Класс А                        | 20 486 097,36 руб.    | В расчете на одну облигацию | 11,64 руб.    |
|   | Класс Б                        | 0,00 руб.             | В расчете на одну облигацию | 0,00 руб.     |
| Фактор по облигациям  | Класс А                        | 0,6397                |                             |               |
|   | Класс Б                        | 1,0000                |                             |               |
| Непогашенная номинальная стоимость облигаций Класса А на следующий период                 |                                | 1 125 837 768,06 руб. | В расчете на одну облигацию | 639,69 руб.   |
| Подлежащий выплате в следующую дату выплаты купона купонный доход по облигациям Класса А: |                                | 8 606 272,86 руб.     | В расчете на одну облигацию | 4,89 руб.     |
| Непогашенная номинальная стоимость облигаций Класса Б на следующий период                 |                                | 262 985 000,00 руб.   | В расчете на одну облигацию | 1 000,00 руб. |

**УСЛОВИЯ АМОРТИЗАЦИИ И РЕЗЕРВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Отчетная дата, предшествующая соответствующей дате выплаты купона  | 30.июн.2016        |
| Стоимость чистых активов Эмитента  | 70 135 000,00 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)  | 0,00 руб.          |
| Текущий (не исторический) непогашенный остаток ОД по дефолтным закладным на последнюю дату отчетного периода в процентах к совокупному номиналу облигаций на дату размещения | 0,00%              |
| <b>Сводная информация по Резерву специального назначения</b>   |                    |
| Необходимый размер Резерва специального назначения на текущую Дату выплаты   | 40 459 180,00 руб. |
| Размер Резерва специального назначения на текущую Дату выплаты   | 40 459 180,00 руб. |

## РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

| ИСТОЧНИКИ ВЫПЛАТ   | ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЭМИТЕНТА |
|--|----------------------------|
| <b>Нераспределенный остаток предыдущего периода</b>  | <b>1 832,88 руб.</b>       |
| Все процентные поступления от заемщиков  | 17 537 098,85 руб.         |
| Страховые поступления, относящиеся к процентам по недефолтным закладным                      | 0,00 руб.                  |
| Поступления по дефолтным закладным   | 4 334 877,87 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.                  |
| Дополнительная сумма поступлений по ОД   | 0,00 руб.                  |
| Проценты, начисленные на остатки по банковским счетам эмитента                               | 600 521,24 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>22 474 330,84 руб.</b>  |

**РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ**

**ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ  
ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ**

**ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА**

|  | Сумма подлежащая<br>выплате/выплаченная | Остаток средств    |
|--|---|--------------------|
|  |   | 22 474 330,84 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:  | 231 947,28 руб.                         | 22 474 330,84 руб. |
| (3) выплачивать на равных условиях и на пропорциональной основе суммы, причитающиеся:  |   | 22 242 383,56 руб. |
| (i) Управляющей компании по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа:  | 130 067,68 руб.                         |                    |
| (ii) Бухгалтерской компании по Договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета:                                      | 135 208,70 руб.                         |                    |
| (4) выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе любые суммы, причитающиеся:  |   | 21 977 107,18 руб. |
| (i) Расчетному агенту по Договору об оказании услуг Расчетного агента:   | 0,00 руб.                               |                    |
| (ii) Андеррайтеру по Договору об оказании услуг по размещению Облигаций класса "А" и договору об организации электронного документооборота:  | 0,00 руб.                               |                    |
| (iii) Депозитариям по Договору об оказании депозитарных услуг:   | 0,00 руб.                               |                    |
| (iv) Специализированному депозитарию по Договору об оказании услуг Специализированного депозитария ипотечного покрытия:                      | 71 459,31 руб.                          |                    |
| (v) Аудитору по Договору об оказании аудиторских услуг:  | 0,00 руб.                               |                    |
| (vi) Регистратору по Договору об оказании услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг:  | 6 774,00 руб.                           |                    |
| (vii) Резервному Сервисному агенту по Договору об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных:                                       | 13 640,93 руб.                          |                    |
| (viii) Платежному агенту по Договору об оказании услуг Платежного агента:  | 0,00 руб.                               |                    |
| (ix) раскрытие информации:   | 0,00 руб.                               |                    |
| (x) Сервисному агенту по Договору об оказании услуг сервисного агента:   | 1 364 092,96 руб.                       |                    |
| (xi) Маркет-мейкеру по Договору об оказании услуг маркет-мейкера:  | 0,00 руб.                               |                    |
| (xii) Выплата страховой премии по Договорам страхования финансовых рисков:   | 0,00 руб.                               |                    |
| (xiii) Оплата первоначальных расходов, связанных с подготовкой выпуска и размещением Облигаций, оплаченных Эмитентом до первой Даты расчета: | 0,00 руб.                               |                    |
| (5) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»:                    | 8 483 074,68 руб.                       | 20 521 139,98 руб. |
| (6) выплата покупной цены за Закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие:                    | 0,00 руб.                               | 12 038 065,30 руб. |
| (7) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «А» (ARAA):   | 0,00 руб.                               | 12 038 065,30 руб. |

**РЕГИСТР ПРОЦЕНТНЫХ И ИНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ**

| <b>ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ<br/>ДО ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ</b>   |  | <b>ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА</b>                 |                   |
|--|--|---|-------------------|
| <b>продолжение</b>   |  | Сумма подлежащая<br>выплате/выплаченная | Остаток средств   |
| (8) направить на покрытие дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «Б» (BRAA):   |  | 4 122 440,74 руб.                       |                   |
| (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 0,00 руб. в течение всего срока действия обязательств: |  |   | 7 915 624,56 руб. |
| (10) направить на пополнение субрегистров Регистра резервного фонда:   |  |   | 7 915 624,56 руб. |
| 1) в Резерв на непредвиденные расходы;   |  | 0,00 руб.                               |                   |
| 2) в Резерв специального назначения;   |  | 0,00 руб.                               |                   |
| (11) исполнение обязательств по кредитным договорам предоставленным Эмитенту АО "Банк ЖилФинанс"   |  | 0,00 руб.                               | 7 915 624,56 руб. |
| (12) выплата переменной процентной ставки Облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»:  |  | 7 913 218,65 руб.                       | 7 915 624,56 руб. |
|  |  |   | 2 405,91 руб.     |

**РЕГИСТР ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ**

| <b>ИСТОЧНИКИ ВЫПЛАТ</b>   | <b>ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЭМИТЕНТА</b> |
|---|-----------------------------------|
| <b>Остаток средств по счетам:</b>   | <b>13 105,39 руб.</b>             |
| все поступления по Облигациям, равным номиналу Облигаций, за вычетом средств, направленных на оплату покупной цены залладных:       | 0,00 руб.                         |
| все Поступления в счет погашения основного долга:   | 16 362 635,39 руб.                |
| Все страховые поступления по недефолтным залладным в части, относящейся к погашению основного долга:                                | 0,00 руб.                         |
| любые другие суммы прямо относящиеся к непогашенному остатку основного долга по любой Залладной, не являющейся Дефолтной залладной: | 0,00 руб.                         |
| любая Сумма процентных поступлений, использованных для покрытия дефицита основного долга:   | 4 122 440,74 руб.                 |
| <b>Итого</b>  | <b>20 498 181,52 руб.</b>         |

**РЕГИСТР ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ**

| ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ ДО ОБРАЩЕНИЯ<br>ВЗЫСКАНИЯ  | ПЛАТЕЖИ ЭМИТЕНТА                          |                    |
|---|---|--------------------|
|   | Сумма подлежащая выплате /<br>выплаченная | Остаток средств    |
|   |   | 20 498 181,52 руб. |
| Направить на покрытие недостатка процентных поступлений:  | 0,00 руб.                                 | 20 498 181,52 руб. |
| Выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «А» в погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А»:             | 20 486 097,36 руб.                        |                    |
| Выплатить на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «Б» в погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б»:             | 0,00 руб.                                 | 12 084,16 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.                                 | 12 084,16 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 |
| 1 832,88 руб.                     | 22 472 497,96 руб. | 22 471 924,93 руб. | 2 405,91 руб.          |

### Регистр поступлений по основному долгу

|                                   |                    |                    |                        |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Баланс на предыдущую дату выплаты | Кредит по Регистру | Дебет по Регистру  | Баланс на дату выплаты |
| 13 105,39 руб.                    | 20 485 076,13 руб. | 20 486 097,36 руб. | 12 084,16 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.                         | 4 122 440,74 руб. | 4 122 440,74 руб.  | 0,00 руб.              |

#### Регистр резерва специального назначения

|                                   |                   |                    |                        |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Баланс на предыдущую дату выплаты | Дебет по Регистру | Кредит по Регистру | Баланс на дату выплаты |
| 40 459 180,00 руб.                | 0,00 руб.         | 0,00 руб.          | 40 459 180,00 руб.     |

#### Регистр резерва на непредвиденные расходы

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

Сумма перевода средств со счета эмитента на счет ипотечного покрытия

**32 235 029,38 руб.**

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Расчетный агент

Контакты Расчетного агента

Акционерное общество  
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

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