

# Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2"



## Ежеквартальный Отчет Инвесторам

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2"

Наименование эмитента:	ООО "Ипотечный агент МКБ 2"
Организатор сделки по размещению Облигаций:	АО "Райффайзенбанк", ООО "Брокерская компания "РЕГИОН"
Сервисный агент:	ПАО "Московский кредитный банк"
Резервный сервисный агент:	АО "ДОМ.РФ"
Управляющая организация:	ООО "ТМФ РУС"
Компания, предоставляющая бухгалтерские услуги:	ООО "РМА СЕРВИС"
Расчетный агент:	АО "Райффайзенбанк"
Депозитарий:	НКО АО НРД
Спец.депозитарий ипотечного покрытия:	АО "Депозитарная компания "РЕГИОН"
Дата размещения облигаций:	2-дек-2016
Дата юридического погашения облигаций:	7-дек-2043
Дата отчета инвесторам:	22-май-2019
Дата отчета сервисного агента:	15-май-2019
Дата купонной выплаты:	7-июн-2019
Предыдущая дата купонной выплаты:	7-мар-2019

## Информация по облигациям

	Облигации	
Текущий рейтинг Moody's	Baa1	
Первоначальный объем выпуска облигаций (руб.)	3 328 384 000.00	
Совокупная номинальная стоимость облигаций на начало процентного (купонного) периода (руб.)	911 045 268.48	
Совокупная номинальная стоимость облигаций на конец процентного (купонного) периода (руб.)	796 881 697.28	
Соотношение размера совокупной номинальной стоимости облигаций на конец процентного (купонного) периода и первоначальной номинальной стоимости облигаций на дату размещения (%)	24%	
Ставка купона по облигациям (% годовых)	10.15%	
Амортизация облигаций (ДА/НЕТ)	ДА	
Текущий процентный (купонный) период	07.мар.19	07.июн.19
Количество дней в процентном (купонном) периоде	92	

<b>Расчет:</b>	
Купонные выплаты по облигациям (руб.)	23 298 688.00
Сумма погашения номинальной стоимости облигаций, подлежащая распределению, включая нераспределенный остаток (руб.):	114 169 827.20
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости облигаций (руб.):	137 468 515.20
Купонные выплаты по каждой облигации (руб.)	7.00
Погашение номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	34.30
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	41.30
<b>Суммы, подлежащие выплате:</b>	
Купонные выплаты по облигациям за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	23 298 688.00
Погашение номинальной стоимости облигаций за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	114 163 571.20

### Информация по ипотечному портфелю

Расчетный период	01.02.2019	30.04.2019			
	Совокупный баланс на начало расчетного периода	Срочное погашение в текущем расчетном периоде	Досрочное погашение в текущем расчетном периоде	Обратный выкуп	Совокупный баланс на конец расчетного периода
	1 611 197 981.93	28 554 112.96	86 734 601.05	18 873 343.96	1 477 035 923.96
Погашение основного долга за расчетный период (руб.)					134 162 057.97
Процентные поступления по портфелю за расчетный период(руб.)					52 916 616.00
Совокупные поступления за расчетный период (руб.)					187 078 673.97
В т.ч. просроченный основной долг (руб.)					529 237.69
Количество кредитов (шт.)					776
Совокупный ОСЗ по реструктурированным кредитам					10 391 404
Доля реструктурированных кредитов в портфеле на конец расчетного периода					0,7035%
Темп досрочного погашения (CPR в %)					20.41%
	Минимальное значение	Средневзвешенное значение	Максимальное значение		
Текущий ОСЗ по индивидуальным кредитам	0.00	1 903 396.81	28 012 584.46		
Процентные ставки (% годовых)	10.00%	13.13%	21.50%		
Срок до погашения (месяцев)	0	128	206		
Первоначальное соотношение кредит/залог (LTV в %)	8.05%	61.90%	99.97%		
Текущее соотношение кредит/залог (LTV в %)	0.00%	44.30%	77.32%		

## Сведения о дефолтных закладных

### Сведения о дефолтных закладных

Сумма

Общая сумма дефолтных закладных в расчетном периоде

10 302 587.61

## Резервный фонд

### Амортизация резерва специального назначения в текущем периоде (ДА/НЕТ)

ДА

	Необходимая величина	Величина на начало периода	Использование в текущем периоде	Амортизация в текущем периоде	Пополнение в текущем периоде	Величина на конец периода
Резерв специального назначения	76 774 946.98	84 183 000.48	0.00	7 408 053.50	0.00	76 774 946.98
Резерв на непредвиденные расходы	600 000.00	600 000.00	0.00	0.00	0.00	600 000.00

### Порядок распределения процентных поступлений

Сумма платежа (руб.)

Сальдо распределяемых средств (руб.)

(а) Процентные платежи, штрафы и другие поступления, кроме поступлений по основному долгу, полученные по ипотечному портфелю	52 916 616.00	52 916 616.00
(б) Поступления основного долга по дефолтным закладным в результате выкупа и/или обращения взыскания	18 873 343.96	71 789 959.96
(в) Сумма срочного погашения основного долга по дефолтным закладным	1 135 609.06	72 925 569.02
(г) Средства, высвобождаемые в результате амортизации Резерва специального назначения	7 408 053.50	80 333 622.52
(д) Нераспределенный остаток в результате округления купонных выплат по облигациям в предыдущий период	0.00	80 333 622.52
(е) Поступления по основному долгу, используемые на покрытие дефицита процентных поступлений	0.00	80 333 622.52
(ж) Использование резервного фонда	0.00	80 333 622.52
(з) Проценты, начисленные на остатки денежных средств на счетах Эмитента	4 164 228.91	84 497 851.43
(и) Остаток средств фонда первоначальных затрат	0.00	84 497 851.43
<b>Итого поступлений:</b>	<b>84 497 851.43</b>	<b>84 497 851.43</b>
(i) в первую очередь, уплата налогов и сборов (за исключением платежей, указанных в пункте (ii) ниже), подлежащих уплате Эмитентом, если срок уплаты таких налогов или сборов наступил или наступит до следующей Даты выплаты, пропорционально без установления приоритетов	0.00	84 497 851.43
(ii) во вторую очередь, осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц без установления приоритетов между такими платежами:		
(а) платежей, подлежащих уплате Эмитентом в соответствии с применимым законодательством (иных, нежели указанных в пункте (i) выше), включая судебные издержки и проценты, выплачиваемые держателям Облигаций за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям;	0.00	84 497 851.43
(б) государственных пошлин, связанных с закладными или регистрацией Эмитента в качестве законного владельца закладных;	0.00	84 497 851.43
(в) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;	38 500.00	84 459 351.43
(г) выплат Представителю владельцев Облигаций;	36 000.00	84 423 351.43
(д) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по Дефолтным закладным;	0.00	84 423 351.43

(iii) в третью очередь, пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:		
(а) управляющей организации Эмитента в соответствии с договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа; и	469 758.58	83 953 592.85
(б) бухгалтерской организации Эмитента в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета;	583 746.60	83 369 846.25
(iv) в четвертую очередь, пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:		
(а) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента;	240 000.00	83 129 846.25
(б) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций;	0.00	83 129 846.25
(в) Платежному агенту в соответствии с договором об оказании услуг платежного агента (в случае его назначения);	0.00	83 129 846.25
(г) НКО АО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;	0.00	83 129 846.25
(д) Специализированному депозитарию в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия Облигаций;	123 681.34	83 006 164.91
(е) резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных;	94 288.19	82 911 876.72
(ж) Аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;	310 000.00	82 601 876.72
(з) фондовой бирже в связи с допуском к торгам или листингом Облигаций;	0.00	82 601 876.72
(и) рейтинговому агентству в связи с получением и поддержанием рейтинга Облигаций;	0.00	82 601 876.72
(к) маркет-мейкеру в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера;	0.00	82 601 876.72
(л) третьим лицам в связи с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг, в том числе в связи с созданием официального сайта Эмитента в сети Интернет;	3 000.00	82 598 876.72
(v) в пятую очередь, выплата сумм, причитающихся Сервисному агенту в соответствии с договором оказания услуг по обслуживанию закладных;	1 964 337.27	80 634 539.45
(vi) в шестую очередь, выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям пропорционально всем владельцам Облигаций;	23 298 688.00	57 335 851.45
(vii) в седьмую очередь, направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций в размере суммы, определенной Расчетным агентом	0.00	57 335 851.45
(viii) в восьмую очередь, внесение денежных средств в резервы Эмитента, указанные в п. 17 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг, в размере, необходимом для достижения такими	0.00	57 335 851.45
(ix) в девятую очередь, выплата начисленных процентов и неустойки, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга, подлежащих уплате по Договорам субординированного кредита;	0.00	57 335 851.45
(x) в десятую очередь, выплата фиксированной платы и неустойки по кредиту, а также частичное погашение (в том числе досрочное частичное погашение) основного долга по Младшему кредиту, предоставленному на оплату покупной цены	57 335 851.45	0.00
(xi) в одиннадцатую очередь, выплата переменной платы по Договору субординированного кредита на оплату покупной цены	0.00	0.00

Порядок распределения поступлений по основному долгу	Сумма платежа (руб.)	Сальдо распределяемых средств (руб.)
(а) Поступления по основному долгу	114 153 104.95	114 153 104.95
(б) любые другие суммы, полученные Обществом и прямо относящиеся к непогашенному остатку основного долга по любой Закладной, не являющейся Дефолтной закладной;	0.00	114 153 104.95
(в) любые Суммы процентных поступлений, используемых для покрытия дефицита поступлений по основному долгу;	0.00	114 153 104.95
(г) нераспределенный остаток в результате погашения части номинальной стоимости Облигаций в предыдущую Дату купонной выплаты;	16 722.25	114 169 827.20
(д) в последнюю Дату купонной выплаты или в дату полного погашения Облигаций (в том числе, в случае полного досрочного погашения Облигаций) – часть Резервов, привлеченную для полного погашения Облигаций в порядке очередности, установленной в Решениях о выпуске Облигаций;	0.00	114 169 827.20
(е) в последнюю Дату купонной выплаты или в дату полного погашения Облигаций (в том числе, в случае полного досрочного погашения Облигаций) – сумму финансирования, привлеченного Обществом для полного погашения Облигаций в порядке очередности, установленной в Решениях о выпуске Облигаций;	0.00	114 169 827.20
(ж) Денежные средства, полученные в результате размещения Облигаций и оставшихся в распоряжении Эмитента после оплаты той части покупной цены Закладных, входящих в ипотечное покрытие, которая соответствует остатку основного долга по приобретаемым Закладным.	0.00	114 169 827.20
<b>Итого поступлений по Основному Долгу:</b>	114 169 827.20	114 169 827.20
(i) в первую очередь, внесение Суммы поступлений по основному долгу, используемых для покрытия дефицита процентных поступлений, в виде кредитовой записи в Регистр процентных поступлений;	0.00	114 169 827.20
(ii) во вторую очередь, выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций пропорционально всем владельцам Облигаций вплоть до полного погашения Облигаций;	114 169 827.20	0.00
(iii) в третью очередь, выплата непогашенного остатка основного долга по Договору субординированного кредита на оплату покупной цены вплоть до полного погашения;	0.00	0.00
(iv) в четвертую очередь, перевод кредитового баланса Регистра поступлений по основному долгу в Регистр процентных поступлений с целью распределения в соответствии с Порядком распределения процентных поступлений до обращения взыскания.	0.00	0.00

### Нераспределенный остаток денежных средств, образовавшийся в результате округления

	В текущем расчетном периоде	В предыдущем расчетном периоде
• Сумм купонных выплат по облигациям (руб.)	-	-
• Сумм частичного погашения по облигациям (руб.)	6 256.00	16 722.25
• Сумм купонных выплат и частичного погашения по облигациям (руб.)	6 256.00	16 722.25

### Дополнительная информация для эмитента

Сумма для перевода на счет Ипотечного покрытия	<b>106 802 398.36</b>
--	-----------------------

