

# АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ БФКО»

## Ежеквартальный Отчет Инвесторам

Акционерное общество "Ипотечный агент БФКО"



Наименование эмитента:	АО "Ипотечный агент БФКО"
Организатор сделки по размещению Облигаций:	ПАО Банк "ФК Открытие"
Сервисный агент:	ПАО Банк "ФК Открытие"
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:	ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий
Дата размещения облигаций:	29-июн-2016
Дата юридического погашения облигаций:	7-ноя-2047
Дата отчета инвесторам:	23-янв-2019
Дата отчета сервисного агента:	17-янв-2019
Дата купонной выплаты:	7-фев-2019
Предыдущая дата купонной выплаты:	7-ноя-2018

## Информация по облигациям

	Облигации	
Текущий рейтинг Moody's	Ваа2	
Первоначальный объем выпуска облигаций (руб.)	4 525 687 000.00	
Совокупная номинальная стоимость облигаций на начало процентного (купонного) периода (руб.)	1 623 363 926.90	
Совокупная номинальная стоимость облигаций на конец процентного (купонного) периода (руб.)	1 361 598 190.82	
Соотношение размера совокупной номинальной стоимости облигаций на конец процентного (купонного) периода и первоначальной номинальной стоимости облигаций на дату размещения (%)	30%	
Ставка купона по облигациям (% годовых)	9.00%	
Амортизация облигаций (ДА/НЕТ)	ДА	
Текущий процентный (купонный) период	07.ноя.18	07.фев.19
Количество дней в процентном (купонном) периоде	92	

<b>Расчет:</b>	
Купонные выплаты по облигациям (руб.)	36 839 092.18
Сумма погашения номинальной стоимости облигаций, подлежащая распределению, включая нераспределенный остаток (руб.):	261 766 956.28
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости облигаций (руб.):	298 606 048.46
Купонные выплаты по каждой облигации (руб.)	8.14
Погашение номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	57.84
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	65.98
<b>Суммы, подлежащие выплате:</b>	
Купонные выплаты по облигациям за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	36 839 092.18
Погашение номинальной стоимости облигаций за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	261 765 736.08

### Информация по ипотечному портфелю

Расчетный период	01.10.2018	31.12.2018			
	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
	2 939 906 200.62	58 786 943.96	200 086 489.07	2 501 052.80	2 678 531 714.79
Погашение основного долга за расчетный период (руб.)					261 374 485.83
Процентные поступления по портфелю за расчетный период(руб.)					91 905 010.66
Совокупные поступления за расчетный период (руб.)					353 279 496.49
В т.ч. просроченный основной долг (руб.)					50 702 817.48
Количество кредитов (шт.)					2 820
Темп досрочного погашения (CPR в %)					25.04%
	Минимальное значение	Средневзвешенное значение	Максимальное значение		
Текущий ОСЗ по индивидуальным кредитам	0.00	949 833.94	16 192 898.86		
Процентные ставки (% годовых)	0.00%	13.10%	22.25%		
Срок до погашения (месяцев)	0	128	305		
Первоначальное соотношение кредит/залог (LTV в %)	16.00%	68.02%	100.00%		
Текущее соотношение кредит/залог (LTV в %)	0.00%	49.16%	79.00%		

## Сведения о дефолтных закладных

### Сведения о дефолтных закладных

Общая сумма дефолтных закладных в расчетном периоде

Сумма

7 679 825.27

## 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	85 082 915.60	91 395 389.08	0.00	6 312 473.48	0.00	85 082 915.60
Резерв на непредвиденные расходы	200 000.00	200 000.00	0.00	0.00	0.00	200 000.00

## 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	91 905 010.66	91 905 010.66
(б) Поступления основного долга по дефолтным закладным в результате выкупа и/или обращения взыскания	2 501 052.80	94 406 063.46
(в) Сумма срочного погашения основного долга по дефолтным закладным	4 800 063.17	99 206 126.63
(г) Средства, высвобождаемые в результате амортизации Резерва специального назначения	6 312 473.48	105 518 600.11
(е) Нераспределенный остаток в результате округления купонных выплат по облигациям в предыдущий период	0.00	105 518 600.11
(ж) Поступления по основному долгу, используемые на покрытие дефицита процентных поступлений	0.00	105 518 600.11
(з) Использование резервного фонда	0.00	105 518 600.11
(и) Проценты, начисленные на остатки денежных средств на счетах Эмитента	5 522 106.18	111 040 706.29
(к) Остаток средств Фонда первоначальных затрат	0.00	111 040 706.29
<b>Итого поступлений:</b>	<b>111 040 706.29</b>	<b>111 040 706.29</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	111 040 706.29
(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	111 040 706.29
(б) государственных пошлин, связанных с закладными или регистрацией Эмитента в качестве законного владельца закладных;	0.00	111 040 706.29
(в) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента, регистратору в соответствии с договором об оказании услуг по ведению реестр владельцев именных ценных бумаг Эмитента, представителя владельцев Облигаций (в случае его избрания);	43 655.00	110 997 051.29
(г) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на недвижимость, заложенную в качестве обеспечения исполнения обязательств по Дефолтным закладным;	0.00	110 997 051.29

(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	476 824.70	110 520 226.59
(б) бухгалтерской организации Эмитента в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета;	588 090.13	109 932 136.46
(iv) в четвертую очередь, пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:		
(а) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента;	125 000.00	109 807 136.46
(б) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению Облигаций;	0.00	109 807 136.46
(в) НКО ЗАО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;	0.00	109 807 136.46
(г) Специализированному депозитарию в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия Облигаций;	480 017.57	109 327 118.89
(д) резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных;	87 440.06	109 239 678.83
(е) аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;	67 500.00	109 172 178.83
(ж) фондовой бирже в связи с допуском к торгам или листингом Облигаций и поддержанием листинга;	0.00	109 172 178.83
(з) рейтинговому агентству в связи с получением или поддержанием рейтинга Облигаций;	0.00	109 172 178.83
(и) маркет-мейкеру в соответствии с договором об оказании услуг маркет-мейкера;	0.00	109 172 178.83
(к) третьим лицам в связи с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;	27 157.00	109 145 021.83
(л) платежному агенту в соответствии с договором об оказании услуг платежного агента (в случае назначения платежного агента);	0.00	109 145 021.83
(v) в пятую очередь, выплата сумм, причитающихся Сервисному агенту в соответствии с договором оказания услуг по обслуживанию закладных;	1 837 441.38	107 307 580.45
(vi) в шестую очередь, выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям пропорционально всем владельцам Облигаций;	36 839 092.18	70 468 488.27
(vii) в седьмую очередь, выплата начисленных процентов по фиксированной процентной ставке, подлежащих уплате по кредиту, предоставленному ПАО Банк «ФК Открытие» Эмитенту для целей оплаты Эмитентом покупной цены на Закладные;	1 474 520.54	68 993 967.73
(viii) в восьмую очередь, направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций в размере суммы, определенной Расчетным агентом	7 679 825.27	61 314 142.46
(ix) в девятую очередь, внесение денежных средств в резервы Эмитента, указанные в п. 17 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг, в размере, необходимом для достижения такими резервами величины, установленной в п. 17 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг;	0.00	61 314 142.46
(x) в десятую очередь, выплата начисленных процентов и неустойки, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга по Договору(ам) субординированного кредита;	0.00	61 314 142.46
(xi) в одиннадцатую очередь, выплата начисленных процентов, относящихся к плавающей (переменной) части процентной ставки и неустойки, подлежащих уплате по кредиту, предоставленному ПАО Банк «ФК Открытие» Эмитенту для целей оплаты Эмитентом покупной цены на Закладные.	61 314 142.46	0.00



<b>Порядок распределения поступлений по основному долгу</b>	<b>Сумма платежа (руб.)</b>	<b>Сальдо распределяемых средств (руб.)</b>
(а) Поступления по основному долгу	254 073 369.86	254 073 369.86
(б) любые другие суммы, полученные Обществом и прямо относящиеся к непогашенному остатку основного долга по любой Закладной, не являющейся Дефолтной закладной;	0.00	254 073 369.86
(в) любые Суммы процентных поступлений, используемых для покрытия дефицита поступлений по основному долгу;	7 679 825.27	261 753 195.13
(г) нераспределенный остаток в результате погашения части номинальной стоимости Облигаций в предыдущую Дату купонной выплаты;	13 761.15	261 766 956.28
(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	261 766 956.28
(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	261 766 956.28
(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	261 766 956.28
<b>Итого поступлений по Основному Долгу:</b>	261 766 956.28	261 766 956.28
(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	261 766 956.28
(ii) во вторую очередь, выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций пропорционально всем владельцам Облигаций вплоть до полного погашения Облигаций;	261 766 956.28	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
<b>Нераспределенный остаток денежных средств, образовавшийся в результате округления</b>		
	<b>В текущем расчетном периоде</b>	<b>В предыдущем расчетном периоде</b>
• Сумм купонных выплат по облигациям (руб.)	-	-
• Сумм частичного погашения по облигациям (руб.)	1 220.20	13 761.15
• Сумм купонных выплат и частичного погашения по облигациям (руб.)	1 220.20	13 761.15
<b>Дополнительная информация для эмитента</b>		
Сумма для перевода на счет Ипотечного покрытия		<b>290 466 137.78</b>