



## Отчет для инвесторов

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-2»

СТОРОНЫ СДЕЛКИ, ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД, АКТИВЫ ЭМИТЕНТА	
Краткое наименование эмитента:	ООО «ИА ТКБ-2»
Сервисный агент:	ТКБ БАНК ПАО
Расчётный агент:	АО «ДОМ.РФ»
Банк-держатель счёта:	АО «Райффайзенбанк»
Периодичность выплаты купона:	3 мес.
Дата размещения облигаций:	05.04.2016
Дата полного погашения облигаций:	14.02.2047
Дата Отчёта для инвесторов:	23.01.2019
Расчетный период с / по:	01.10.2018 — 31.12.2018
Купонный период с / по:	14.11.2018 — 14.02.2019
Текущая дата перевода средств инвесторам:	14.02.2019
Предыдущая дата перевода средств инвесторам:	14.11.2018
Следующая дата перевода средств инвесторам:	14.05.2019
Следующий купонный период с / по:	14.02.2019 — 14.05.2019

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	4-02-36494-R	4 681 859	11,00	9,76	45 694 943,84	8,07	37 782 602,13
Б	4-01-36494-R	415 509	-	7,66	3 182 798,94	-	-

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	4 681 859 000,00	1 647 358 907,74	238 962 083,36	51,04	1 408 396 824,38	300,82
Б	415 509 000,00	415 509 000,00	0,00	0,00	415 509 000,00	1 000,00

## ИНФОРМАЦИЯ ПО ИПОТЕЧНОМУ ПОРТФЕЛЮ

	Сумма платежа в части погашения основного долга (руб.)
Частичное досрочное погашение в расчётном периоде (руб.)	33 608 448,02
Полное досрочное погашение в расчётном периоде (руб.)	156 115 309,98
Обратный выкуп	22 573 187,27

РЕЗЕРВНЫЕ ФОНДЫ						
Резервный фонд специального назначения - в % от номинальной стоимости облигаций на дату размещения облигаций	3.70					
Резервный фонд специального назначения - в % от номинальной стоимости облигаций на дату выплаты купона	10.34					
	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	188 602 616,00	188 602 616,00	-	-	-	188 602 616,00

ПРОЦЕНТНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ И ПОРЯДОК ИХ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ	
	Сумма платежа (руб.)
Входящий баланс	1 426,73
Поступления по Закладным, в т.ч.:	71 451 114,57
все Процентные поступления по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными	65 044 400,78
все Страховые поступления, по процентам по Закладным, не являющимся Дефолтными закладными	0,00
все Процентные поступления по Дефолтным закладным	1 439 622,54
все Поступления по основному долгу по Дефолтным закладным	4 967 091,25
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	7 559 327,81
Любые другие суммы, полученные Эмитентом и не относящиеся к основному долгу по какой-либо Закладной	0,00
Итого	79 011 869,11
(i) Уплата налогов и сборов, подлежащие уплате Эмитентом, если срок уплаты таких налогов или сборов наступил или наступит до следующей Даты выплаты, без установления приоритетов между такими налогами и сборами:	0,00
(ii) Осуществление платежей в пользу третьих лиц без установления приоритетов между такими платежами:	840 972,55
(iii) Пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:	
(а) Управляющей организации в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа:	293 705,73
(б) Бухгалтерской организации в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета:	504 690,16
(iv) Пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:	

(а) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента:	472 000,00
(б) Платежному агенту (в случае его назначения):	0,00
(в) НКО ЗАО НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами:	0,00
(г) Специализированному депозитарию в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия Облигаций:	105 139,97
(д) Резервному Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных:	123 443,89
(е) Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по обслуживанию закладных:	1 046 134,82
(ж) Аудитору в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности:	95 000,00
(з) Фондовой бирже в связи с допуском к торгам или листингу Облигаций класса «А»:	0,00
(и) Платежей, связанных с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством РФ о раскрытии информации на рынке ценных бумаг, в том числе в связи с созданием официального сайта Эмитента в сети Интернет:	0,00
(v) Выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «А»:	45 694 943,84
(vi) Выплата покупной цены за закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие:	0,00
(vii) Выплаты 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 в течение всего срока действия обязательства:	0,00
(viii) Сумма процентных поступлений, использованных для покрытия дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «А»:	0,00
(ix) Сумма процентных поступлений, использованных для покрытия дефицита поступлений по основному долгу по облигациям класса «Б»:	22 678 445,65
(x) Пополнение резервных фондов:	0,00

1) Резерв на непредвиденные расходы:	0,00
2) Резерв специального назначения:	0,00
(xi) Выплата начисленных процентов и неустойки по кредитам, а также погашение (в том числе досрочное погашение) основного долга по кредитам, предоставленным Эмитенту ТКБ БАНК ПАО для целей осуществления Эмитентом деятельности, предусмотренной Федеральным законом №152-ФЗ от 11 ноября 2003 года «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) и уставом Эмитента, в том числе, для формирования резервов Эмитента	3 974 164,19
(xii) Выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б»:	3 182 798,94
Нераспределенный остаток	429,37

ПОСТУПЛЕНИЯ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ И ПОРЯДОК ИХ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

	Сумма платежа (руб.)
Входящий баланс	5 436,20
Номинал облигаций за вычетом покупной цены портфеля закладных	0,00
Поступления по основному долгу по Закладным, не являющимися Дефолтными закладными, в т.ч.:	216 318 238,19
поступления по ОД	216 318 238,19
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)	22 678 445,65
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	239 002 120,04
Направить на покрытие дефицита процентных поступлений	0,00
Выплаты на равных условиях и на пропорциональной основе держателям Облигаций класса «А»	238 962 083,36
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	40 036,68
--------------------------	-----------

## 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.)
1 426,73	79 010 442,38	79 011 439,74	429,37

## Регистр поступлений по основному долгу

Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.)	Дебет по Регистру (руб.)	Кредит по Регистру (руб.)	Баланс на дату выплаты (руб.)
5 436,20	238 996 683,84	238 962 083,36	40 036,68

## 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	22 678 445,65	22 678 445,65	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.)
188 602 616,00	0,00	0,00	188 602 616,00

### Резервный фонд на непредвиденные расходы

Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.)	Дебет по Регистру (руб.)	Кредит по Регистру (руб.)	Баланс на дату выплаты (руб.)
600 000,00	0,00	0,00	600 000,00

## РЕГИСТР КРЕДИТА

### Обязательства эмитента по займам

Баланс на предыдущую дату выплаты (руб.)	Дебет по Регистру (руб.)	Кредит по Регистру (руб.)	Баланс на дату выплаты (руб.)
137 104 908,07	3 974 164,19	3 974 164,19	137 104 908,07

Сумма для перевода на счет Ипотечного покрытия: 261 027 458,47 руб.

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