

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Абсолют 4"

Ежеквартальный Отчет Инвесторам

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Абсолют 4"



Наименование эмитента:	ООО "ИА Абсолют 4"
Организатор сделки по размещению Облигаций:	АО "Райффайзенбанк"
Сервисный агент:	АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
Резервный сервисный агент	АО "АИЖК"
Управляющая организация:	ООО "ТМФ РУС"
Компания, предоставляющая бухгалтерские услуги:	ООО "РМА СЕРВИС"
Расчетный агент:	АО "Райффайзенбанк"
Депозитарий:	НКО АО НРД
Спец.депозитарий ипотечного покрытия:	ООО "Спецдепозитарий Сбербанка"
Дата размещения облигаций:	28-сен-2016
Дата юридического погашения облигаций:	11-дек-2043
Дата отчета инвесторам:	1-мар-2018
Дата отчета сервисного агента:	21-фев-2018
Дата купонной выплаты:	11-мар-2018
Предыдущая дата купонной выплаты:	11-дек-2017

Информация по облигациям			
		Облигации	Кредит
Текущий рейтинг Moody's		Baa3	
Первоначальный объем выпуска облигаций (руб.)		4 964 449 000.00	1 164 502 000.00
Совокупная номинальная стоимость облигаций на начало процентного (купонного) периода (руб.)		2 918 599 567.10	1 164 502 000.00
Совокупная номинальная стоимость облигаций на конец процентного (купонного) периода (руб.)		2 460 231 990.93	1 164 502 000.00
Соотношение размера совокупной номинальной стоимости облигаций на конец процентного (купонного) периода и первоначальной номинальной стоимости облигаций на дату размещения (%)		50%	100%
Ставка купона по облигациям (% годовых)		9.85%	
Амортизация облигаций (ДА/НЕТ)		ДА	НЕТ
Текущий процентный (купонный) период		11.дек.17	11.мар.18
Количество дней в процентном (купонном) периоде		90	

Расчет:	
Купонные выплаты по облигациям (руб.)	70 892 331.72
Сумма погашения номинальной стоимости облигаций, подлежащая распределению, включая нераспределенный остаток (руб.):	458 411 017.50
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости облигаций (руб.):	529 259 907.89
Купонные выплаты по каждой облигации (руб.)	14.28
Погашение номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	92.33
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	106.61
Суммы, подлежащие выплате:	
Купонные выплаты по облигациям за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	70 892 331.72
Погашение номинальной стоимости облигаций за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	458 367 576.17

Информация по ипотечному портфелю						
Расчетный период 01.11.2017-31.01.2018	Совокупный баланс на начало расчетного периода	Совокупные погашения в текущем расчетном периоде	Срочное погашение в текущем расчетном периоде	Досрочное погашение в текущем расчетном периоде	Обратный выкуп	Совокупный баланс на конец расчетного периода
Погашение основного долга за расчетный период (руб.)	4 184 342 161.64	445 732 528.03	69 835 900.28	347 849 038.57	28 047 589.18	3 738 609 633.61
	В т.ч. просроченный основной долг (руб.)				319 874.86	
	Количество кредитов (шт.)				3 018	
	Количество погашенных кредитов за отчетный период (шт.)				257	
	Количество кредитов на конец отчетного периода (шт.)				2 761	
	Процентные поступления по портфелю за расчетный период(руб.)				125 198 466.99	
	Погашение основного долга по закладным за расчетный период (руб.) за вычетом поступлений по дефолтным закладным (в т.ч. от выкупа)				419 304 392.78	
	Темп досрочного погашения (CPR в %)				29.94%	
	Совокупный ОСЗ по реструктурированным кредитам				48 731 930.90	
	Доля реструктурированных кредитов в портфеле на конец расчетного периода				1.30%	
	Совокупные поступления за расчетный период (руб.)				570 930 995.02	
			Минимальное значение	Средневзвешенное значение		Максимальное значение
Текущий ОСЗ по индивидуальным кредитам			0.00	1 238 770.59		11 961 242.05
Процентные ставки (% годовых)			7.00%	12.31%		18.45%
Срок до погашения (месяцев)			0	143		295
Первоначальное соотношение кредит/зalog (LTV в %)			11.48%	63.16%		90.00%
Текущее соотношение кредит/зalog (LTV в %)			0.00%	49.42%		78.51%

Сведения о дефолтных закладных						
Сведения о дефолтных закладных						Сумма
Общая сумма дефолтных закладных в расчетном периоде						39 095 859.69
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	170 362 497.57	191 905 773.65	0.00	21 543 276.08	0.00	170 362 497.57
«Процентные поступления» означает средства, доступные Эмитенту для осуществления платежей в соответствии с Порядком распределения поступлений по процентам, поступившие в форме:				Сумма платежа (руб.)	Сальдо распределяемых средств (руб.)	
1) процентных платежей, штрафов и других поступлений, полученным по Ипотечным кредитам, кроме Поступлений по основному долгу;				125 019 816.50	125 019 816.50	
2) штрафов и других поступлений, кроме Поступлений по основному долгу, полученных при продаже Закладных, не соответствующих признакам Дефолтных закладных, при их замене в соответствии со статьей 14 Закона об ИЦБ;				178 650.49	125 198 466.99	
3) покупной цены по Дефолтным закладным, выплаченной Эмитенту любым приобретателем Дефолтных закладных;				16 304 832.46	141 503 299.45	
4) Страховых поступлений по процентным платежам и штрафам по Договорам страхования;				0.00	141 503 299.45	
5) Поступлений по дефолтным закладным;				10 123 302.79	151 626 602.24	
6) любых Сумм поступлений по основному долгу, используемых для покрытия недостатка процентных поступлений;				0.00	151 626 602.24	
7) любых сумм, привлеченных из Резервного фонда специального назначения для устранения Недостатка процентных поступлений;				0.00	151 626 602.24	
8) суммы, на которую амортизируется Резервный фонд специального назначения при выполнении Условий амортизации;				21 543 276.08	173 169 878.32	
9) в последнюю Дату выплаты или в дату полного погашения Облигаций (в том числе, в случае полного досрочного погашения Облигаций) – части средств Резервного фонда специального назначения, привлеченной для выплаты процентного (купонного) дохода по Облигациям в порядке, установленном в Решении о выпуске облигаций;				0.00	173 169 878.32	
10) Нераспределенного остатка в результате округления купонных выплат на Дату расчета;				0.00	173 169 878.32	
11) любых иных поступлений, полученных Эмитентом и не относящихся к Поступлениям по основному долгу.				11 793 741.48	184 963 619.80	
Итого поступлений:				184 963 619.80	184 963 619.80	
(1) уплата налогов и сборов, подлежащих уплате Эмитентом, если срок уплаты таких налогов или сборов наступил или наступит до следующей Даты выплаты, пропорционально без установления приоритетов между такими налогами и сборами (за исключением платежей, указанных в пункте (2) ниже);				0.00	184 963 619.80	
(2) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц без установления приоритетов между такими платежами:				9 774.00		
(i) платежей, которые должны быть осуществлены Эмитентом в соответствии с применимым законодательством (за исключением указанных в п. (1) выше), включая судебные издержки и проценты, выплачиваемые владельцам Облигаций за несвоевременную выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям;				0.00	184 963 619.80	
(ii) государственных пошлин, связанных с Закладными или государственной регистрацией Эмитента в качестве их законного владельца;				409.00	184 963 210.80	
(iii) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;				9 365.00	184 953 845.80	

(3) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по обязательствам перед следующими лицами: (i) управляющей организацией Эмитента; и (ii) специализированной организацией, осуществляющей ведение бухгалтерского учета Эмитента;	886 905.06 372 064.64 514 840.42	184 581 781.16 184 066 940.74
(4) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам: (i) Расчетному агенту в соответствии с Договором об оказании услуг расчетного агента; (ii) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению ценных бумаг; (iii) НРД в соответствии с договором эмиссионного счета; (iv) Специализированному депозитарию в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия облигаций; (v) Резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию закладных (до даты, в которую Резервный сервисный агент стал выполнять функции сервисного агента); (vi) аудитору эмитента в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности; (vii) платежей, связанных с допуском Облигаций к торгам или листингом и поддержанием листинга Облигаций; (viii) платежей, связанных с получением или поддержанием рейтинга Облигаций рейтинговым агентством; (ix) маркет-мейкеру в соответствии с договором о выполнении функций маркет-мейкера в отношении Облигаций; (x) платежей, связанных с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг; (xi) Представителю владельцев Облигаций в соответствии с Договором с представителем владельцев облигаций;	700 709.00 147 500.00 0.00 0.00 278 754.12 271 954.88 0.00 0.00 0.00 0.00 2 500.00 0.00	183 919 440.74 183 919 440.74 183 919 440.74 183 640 686.62 183 368 731.74 183 368 731.74 183 368 731.74 183 368 731.74 183 366 231.74 183 366 231.74
(5) выплата сумм, причитающихся Сервисному агенту в соответствии с Договором оказания услуг по обслуживанию закладных или Резервному сервисному агенту с даты, в которую Резервный сервисный агент стал выполнять функции сервисного агента;	1 582 025.26	181 784 206.48
(6) выплата на пропорциональной основе процентного (купонного) дохода всем владельцам Облигаций;	70 892 331.72	110 891 874.76
(7) выплата суммы начисленных процентов по фиксированной процентной ставке по Кредиту № 1 в размере не более 100 000 рублей;	100 000.00	110 791 874.76
(8) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций (в соответствии с порядком, установленным п.9.2 Решения о выпуске облигаций) в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле: $ARAA = \sum ODD_3 + \sum SOA + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - CPO,$	0.00	110 791 874.76
(9) внесение денежных средств в Резервный фонд специального назначения в размере, требующемся для его пополнения до необходимых величин, установленных в п. 17 Решения о выпуске облигаций;	0.00	110 791 874.76
(10) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций и/или Кредита № 1 (после пятой Даты выплаты при соблюдении Условий амортизации Кредита № 1) в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле: $CRAA = \sum ODD_3 + \sum SOA + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - ARAA$	39 095 859.69	71 696 015.07
(11) осуществление следующих платежей: - уплаты начисленных процентов и неустойки, а также погашения (в том числе досрочного погашения) основного долга по Кредиту № 2 и Кредиту на первоначальные расходы; и/или - выплаты неустойки и начисленных процентов по фиксированной процентной ставке по Кредиту № 1, за вычетом суммы, выплаченной в соответствии с п. (7) Порядка распределения процентных поступлений; и/или - выплаты переменного процентного дохода по Кредиту № 1.	71 696 015.07	0.00

«Поступления по основному долгу» означает:		Сумма платежа (руб.)	Сальдо распределяемых средств (руб.)
1) все выплаты по основному долгу, полученные по Закладным, входящим в состав Ипотечного покрытия и не являющимся Дефолтными закладными; В первую Дату расчета - также денежных средств, полученных в результате размещения Облигаций, и средств, полученных Эмитентом в виде Кредита № 1, оставшихся в распоряжении Эмитента после оплаты покупной цены Закладных, входящих в Ипотечное покрытие, в соответствии с Договором купли-продажи закладных		407 561 636.06	407 561 636.06
2) все суммы в уплату основного долга, полученным по Договорам страхования в отношении Закладных, не являющихся Дефолтными закладными;		0.00	407 561 636.06
3) все поступления по основному долгу, полученные при продаже Закладных, не соответствующих признакам Дефолтных закладных, при их замене в соответствии со статьей 14 Закона об ИЦБ;		11 742 756.72	419 304 392.78
4) Нераспределенный остаток в результате округления выплат по основному долгу на Дату расчета;		10 765.03	419 315 157.81
5) поступления при обращении взыскания по Ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не соответствующей признакам Дефолтной закладной;		0.00	419 315 157.81
6) суммы Процентных поступлений, используемые для покрытия Недостатка поступлений по основному долгу (Дефицит основного долга) в соответствии с Порядком распределения процентных поступлений.		39 095 859.69	458 411 017.50
Итого поступлений по Основному Долгу:		458 411 017.50	458 411 017.50
(a) выплата Суммы поступлений по основному долгу, используемых для покрытия недостатка процентных поступлений;		0.00	458 411 017.50
(b) в Даты выплаты с первой по четвертую (включительно) и в последующие Даты выплаты в случае невыполнения Условий амортизации Кредита № 1 на соответствующие Даты расчета - выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций пропорционально всем владельцам Облигаций вплоть до полного погашения Облигаций;		458 411 017.50	0.00
(c) начиная с пятой Даты выплаты при условии соблюдения на соответствующую Дату расчета Условий амортизации Кредита № 1 – выплата:		0.00	0.00
i. пропорционально всем владельцам Облигаций непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций пропорционально доле Облигаций в сумме совокупной номинальной стоимости Облигаций и совокупного непогашенного остатка основного долга Кредита № 1 по состоянию на Дату окончания размещения, и		0.00	0.00
ii. непогашенного остатка основного долга по Кредиту № 1 в соответствии с порядком, установленным в п. 17.6 Решения о выпуске облигаций.		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.)		43 441.33	10 765.03
• Сумм купонных выплат и частичного погашения по облигациям (руб.)		43 441.33	10 765.03
Дополнительная информация для эмитента			
Сумма для перевода на счет Ипотечного покрытия		474 723 384.54	