

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 "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:	ООО "РСД"
Дата размещения облигаций:	28-сен-2016
Дата юридического погашения облигаций:	11-дек-2043
Дата отчета инвесторам:	28-ноя-2019
Дата отчета сервисного агента:	21-ноя-2019
Дата купонной выплаты:	11-дек-2019
Предыдущая дата купонной выплаты:	11-сен-2019

Информация по облигациям			
		Облигации	Кредит
Текущий рейтинг Moody's		Baa1	
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.)		830 651 606.68	1 164 502 000.00
Совокупная номинальная стоимость облигаций на конец процентного (купонного) периода (руб.)		682 711 026.48	1 164 502 000.00
Соотношение размера совокупной номинальной стоимости облигаций на конец процентного (купонного) периода и первоначальной номинальной стоимости облигаций на дату размещения (%)		14%	100%
Ставка купона по облигациям (% годовых)		9.85%	
Амортизация облигаций (ДА/НЕТ)		ДА	НЕТ
Текущий процентный (купонный) период		11.сен.19	11.дек.19
Количество дней в процентном (купонном) периоде		91	

Расчет:	
Купонные выплаты по облигациям (руб.)	20 403 885.39
Сумма погашения номинальной стоимости облигаций, подлежащая распределению, включая нераспределенный остаток (руб.):	147 950 547.56
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости облигаций (руб.):	168 344 465.59
Купонные выплаты по каждой облигации (руб.)	4.11
Погашение номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	29.80
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	33.91
Суммы, подлежащие выплате:	
Купонные выплаты по облигациям за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	20 403 885.39
Погашение номинальной стоимости облигаций за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	147 940 580.20

Информация по ипотечному портфелю						
Расчетный период 01.08.2019-31.10.2019	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.)	2 067 054 287.43	150 257 533.63	40 911 257.03	109 346 276.60	-	1 916 796 753.80
	В т.ч. просроченный основной долг (руб.)				2 460 228.28	
	Количество кредитов (шт.)				1 711	
	Количество погашенных кредитов за отчетный период (шт.)				117	
	Количество кредитов на конец отчетного периода (шт.)				1 594	
	Процентные поступления по портфелю за расчетный период(руб.)				61 922 771.41	
	Погашение основного долга по закладным за расчетный период (руб.) за вычетом поступлений по дефолтным закладным (в т.ч. от выкупа)				142 045 054.05	
	Темп досрочного погашения (CPR в %)				19.90%	
	Совокупный ОС3 по реструктурированным кредитам				45 646 142.22	
	Доля реструктурированных кредитов в портфеле на конец расчетного периода				2.38%	
	Совокупные поступления за расчетный период (руб.)				212 180 305.04	
			Минимальное значение	Средневзвешенное значение		Максимальное значение
Текущий ОС3 по индивидуальным кредитам			0.00	1 120 278.64		6 371 386.67
Процентные ставки (% годовых)			0.00%	12.23%		17.45%
Срок до погашения (месяцев)			0	127		252
Первоначальное соотношение кредит/зalog (LTV в %)			14.25%	64.06%		90.00%
Текущее соотношение кредит/зalog (LTV в %)			0.00%	45.49%		77.00%

Сведения о дефолтных закладных						
Сведения о дефолтных закладных						Сумма
Общая сумма дефолтных закладных в расчетном периоде						5 864 199.18
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	86 819 012.24	93 772 219.51	0.00	6 953 207.27	0.00	86 819 012.24
«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;				61 922 771.41	61 922 771.41	
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;				0.00	61 922 771.41	
3) покупной цены по Дефолтным закладным, выплаченной Эмитенту любым приобретателем Дефолтных закладных;				0.00	61 922 771.41	
4) Страховых поступлений по процентным платежам и штрафам по Договорам страхования;				0.00	61 922 771.41	
5) Поступлений по дефолтным закладным;				8 212 479.58	70 135 250.99	
6) любых Сумм поступлений по основному долгу, используемых для покрытия недостатка процентных поступлений;				0.00	70 135 250.99	
7) любых сумм, привлеченных из Резервного фонда специального назначения для устранения Недостатка процентных поступлений;				0.00	70 135 250.99	
8) суммы, на которую амортизируется Резервный фонд специального назначения при выполнении Условий амортизации;				6 953 207.27	77 088 458.26	
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	77 088 458.26	
10) Нераспределенного остатка в результате округления купонных выплат на Дату расчета;				0.00	77 088 458.26	
11) любых иных поступлений, полученных Эмитентом и не относящихся к Поступлениям по основному долгу.				4 151 200.92	81 239 659.18	
Итого поступлений:				81 239 659.18	81 239 659.18	
(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	81 239 659.18	
(2) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц без установления приоритетов между такими платежами:				11 859.00		
(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	81 239 659.18	
(ii) государственных пошлин, связанных с Закладными или государственной регистрацией Эмитента в качестве их законного владельца;				934.00	81 238 725.18	
(iii) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;				10 925.00	81 227 800.18	

(3) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по обязательствам перед следующими лицами: (i) управляющей организацией Эмитента; и (ii) специализированной организацией, осуществляющей ведение бухгалтерского учета Эмитента;	805 456.24 372 050.45 433 405.79 927 769.14	 80 855 749.73 80 422 343.94
(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;	150 000.00 0.00 0.00 135 625.93 133 673.21 0.00 0.00 0.00 0.00 86 040.00 422 430.00 781 516.42	80 272 343.94 80 272 343.94 80 272 343.94 80 136 718.01 80 003 044.80 80 003 044.80 80 003 044.80 80 003 044.80 79 917 004.80 79 494 574.80 78 713 058.38
(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;		
(6) выплата на пропорциональной основе процентного (купонного) дохода всем владельцам Облигаций;	20 403 885.39	58 309 172.99
(7) выплата суммы начисленных процентов по фиксированной процентной ставке по Кредиту № 1 в размере не более 100 000 рублей;	100 000.00 0.00	58 209 172.99 58 209 172.99
(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: $ARAA = \sum ODD_3 + \sum SOA + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - CPO,$		
(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	58 209 172.99
(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: $CRAA = \sum ODD_3 + \sum SOA + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - ARAA$	5 864 199.18	52 344 973.81
(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.	52 344 973.81	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		142 045 054.05	142 045 054.05
2) все суммы в уплату основного долга, полученным по Договорам страхования в отношении Закладных, не являющихся Дефолтными закладными;		0.00	142 045 054.05
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;		0.00	142 045 054.05
4) Нераспределенный остаток в результате округления выплат по основному долгу на Дату расчета;		41 294.33	142 086 348.38
5) поступления при обращении взыскания по Ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не соответствующей признакам Дефолтной закладной;		0.00	142 086 348.38
6) суммы Процентных поступлений, используемые для покрытия Недостатка поступлений по основному долгу (Дефицит основного долга) в соответствии с Порядком распределения процентных поступлений.		5 864 199.18	147 950 547.56
Итого поступлений по Основному Долгу:		147 950 547.56	147 950 547.56
(a) выплата Суммы поступлений по основному долгу, используемых для покрытия недостатка процентных поступлений;		0.00	147 950 547.56
(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;		147 950 547.56	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.)		9 967.36	41 294.33
• Сумм купонных выплат и частичного погашения по облигациям (руб.)		9 967.36	41 294.33
Дополнительная информация для эмитента			
Сумма для перевода на счет Ипотечного покрытия		159 766 955.85	