

# 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:	28-май-2018
Дата отчета сервисного агента:	21-май-2018
Дата купонной выплаты:	11-июн-2018
Предыдущая дата купонной выплаты:	11-мар-2018

## Информация по облигациям

	Облигации	Кредит
Текущий рейтинг Moody's	Вaa3	
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.)	2 460 231 990.93	1 164 502 000.00
Совокупная номинальная стоимость облигаций на конец процентного (купонного) периода (руб.)	2 069 083 054.22	1 164 502 000.00
Соотношение размера совокупной номинальной стоимости облигаций на конец процентного (купонного) периода и первоначальной номинальной стоимости облигаций на дату размещения (%)	42%	100%
Ставка купона по облигациям (% годовых)	9.85%	
Амортизация облигаций (ДА/НЕТ)	ДА	НЕТ
Текущий процентный (купонный) период	11.мар.18	11.июн.18
Количество дней в процентном (купонном) периоде	92	

<b>Расчет:</b>	
Купонные выплаты по облигациям (руб.)	61 062 722.70
Сумма погашения номинальной стоимости облигаций, подлежащая распределению, включая нераспределенный остаток (руб.):	391 170 298.00
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости облигаций (руб.):	452 211 659.41
Купонные выплаты по каждой облигации (руб.)	12.30
Погашение номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	78.79
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	91.09
<b>Суммы, подлежащие выплате:</b>	
Купонные выплаты по облигациям за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	61 062 722.70
Погашение номинальной стоимости облигаций за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	391 148 936.71

### Информация по ипотечному портфелю

Расчетный период 01.02.2018-30.04.2018	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.)	3 738 609 633.61	373 449 385.31	67 608 209.88	288 325 345.14	17 515 830.29	3 365 160 248.30
В т.ч. просроченный основной долг (руб.)						188 091.96
Количество кредитов (шт.)						2 761
Количество погашенных кредитов за отчетный период (шт.)						232
Количество кредитов на конец отчетного периода (шт.)						2 529
Процентные поступления по портфелю за расчетный период(руб.)						109 505 116.00
Погашение основного долга по закладным за расчетный период (руб.) за вычетом поступлений по дефолтным закладным (в т.ч. от выкупа)						355 839 121.43
Темп досрочного погашения (CPR в %)						28.02%
Совокупный ОСЗ по реструктурированным кредитам						49 171 374.30
Доля реструктурированных кредитов в портфеле на конец расчетного периода						1.46%
Совокупные поступления за расчетный период (руб.)						482 954 501.31
			Минимальное значение	Средневзвешенное значение	Максимальное значение	
Текущий ОСЗ по индивидуальным кредитам			0.00	1 218 819.36	11 922 336.53	
Процентные ставки (% годовых)			7.00%	12.30%	18.45%	
Срок до погашения (месяцев)			0	141	292	
Первоначальное соотношение кредит/зalog (LTV в %)			11.48%	63.28%	90.00%	
Текущее соотношение кредит/зalog (LTV в %)			0.00%	48.92%	78.29%	

**Сведения о дефолтных зкладных****Сведения о дефолтных зкладных**

Сумма

Общая сумма дефолтных зкладных в расчетном периоде

35 287 735.24

**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	151 978 497.55	170 362 497.57	0.00	18 384 000.02	0.00	151 978 497.55

**«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;	109 373 986.17	109 373 986.17
2) штрафов и других поступлений, кроме Поступлений по основному долгу, полученных при продаже Зкладных, не соответствующих признакам Дефолтных зкладных, при их замене в соответствии со статьей 14 Закона об ИЦБ;	131 129.83	109 505 116.00
3) покупной цены по Дефолтным зкладным, выплаченной Эмитенту любым приобретателем Дефолтных зкладных;	11 518 072.72	121 023 188.72
4) Страховых поступлений по процентным платежам и штрафам по Договорам страхования;	0.00	121 023 188.72
5) Поступлений по дефолтным зкладным;	6 092 191.16	127 115 379.88
6) любых Сумм поступлений по основному долгу, используемых для покрытия недостатка процентных поступлений;	0.00	127 115 379.88
7) любых сумм, привлеченных из Резервного фонда специального назначения для устранения Недостатка процентных поступлений;	0.00	127 115 379.88
8) суммы, на которую амортизируется Резервный фонд специального назначения при выполнении Условий амортизации;	18 384 000.02	145 499 379.90
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	145 499 379.90
10) Нераспределенного остатка в результате округления купонных выплат на Дату расчета;	0.00	145 499 379.90
11) любых иных поступлений, полученных Эмитентом и не относящихся к Поступлениям по основному долгу.	9 473 193.38	154 972 573.28
<b>Итого поступлений:</b>	<b>154 972 573.28</b>	<b>154 972 573.28</b>
(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);	<b>0.00</b>	154 972 573.28
(2) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц без установления приоритетов между такими платежами:	<b>9 435.00</b>	154 972 573.28
(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	154 972 573.28
(ii) государственных пошлин, связанных с Зкладными или государственной регистрацией Эмитента в качестве их законного владельца;	875.00	154 971 698.28
(iii) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;	8 560.00	154 963 138.28

(3) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по обязательствам перед следующими лицами: (i) управляющей организацией Эмитента; и (ii) специализированной организацией, осуществляющей ведение бухгалтерского учета Эмитента;	<b>741 762.72</b>	
	351 453.43	154 611 684.85
	390 309.29	154 221 375.56
(4) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:	<b>973 331.47</b>	
(i) Расчетному агенту в соответствии с Договором об оказании услуг расчетного агента;	147 500.00	154 073 875.56
(ii) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению ценных бумаг;	0.00	154 073 875.56
(iii) НРД в соответствии с договором эмиссионного счета;	0.00	154 073 875.56
(iv) Специализированному депозитарию в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия облигаций;	238 023.15	153 835 852.41
(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);	248 905.32	153 586 947.09
(vi) аудитору эмитента в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;	235 403.00	153 351 544.09
(vii) платежей, связанных с допуском Облигаций к торгам или листингом и поддержанием листинга Облигаций;	103 500.00	153 248 044.09
(viii) платежей, связанных с получением или поддержанием рейтинга Облигаций рейтинговым агентством;	0.00	153 248 044.09
(ix) маркет-мейкеру в соответствии с договором о выполнении функций маркет-мейкера в отношении Облигаций;	0.00	153 248 044.09
(x) платежей, связанных с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;	0.00	153 248 044.09
(xi) Представителю владельцев Облигаций в соответствии с Договором с представителем владельцев облигаций;	0.00	153 248 044.09
(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;	<b>1 367 409.28</b>	151 880 634.81
(6) выплата на пропорциональной основе процентного (купонного) дохода всем владельцам Облигаций;	<b>61 062 722.70</b>	90 817 912.11
(7) выплата суммы начисленных процентов по фиксированной процентной ставке по Кредиту № 1 в размере не более 100 000 рублей;	<b>100 000.00</b>	90 717 912.11
(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: $ARAA = \sum ODD_3 + \sum SOA + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - CPO$ ,	<b>0.00</b>	90 717 912.11
(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;	<b>0.00</b>	90 717 912.11
(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: $CRAA = \sum ODD_3 + \sum SOA + \sum PAA_{i-1} - \sum RAA_{i-1} - ARAA$	<b>35 287 735.24</b>	55 430 176.87
(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.	<b>55 430 176.87</b>	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	349 841 363.86	349 841 363.86
2) все суммы в уплату основного долга, полученным по Договорам страхования в отношении Закладных, не являющихся Дефолтными закладными;	0.00	349 841 363.86
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;	5 997 757.57	355 839 121.43
4) Нераспределенный остаток в результате округления выплат по основному долгу на Дату расчета;	43 441.33	355 882 562.76
5) поступления при обращении взыскания по Ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не соответствующей признакам Дефолтной закладной;	0.00	355 882 562.76
6) суммы Процентных поступлений, используемые для покрытия Недостатка поступлений по основному долгу (Дефицит основного долга) в соответствии с Порядком распределения процентных поступлений.	35 287 735.24	391 170 298.00
<b>Итого поступлений по Основному Долгу:</b>	391 170 298.00	391 170 298.00
(a) выплата Суммы поступлений по основному долгу, используемых для покрытия недостатка процентных поступлений;	0.00	391 170 298.00
(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;	391 170 298.00	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
<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.)	21 361.29	43 441.33
• Сумм купонных выплат и частичного погашения по облигациям (руб.)	21 361.29	43 441.33
<b>Дополнительная информация для эмитента</b>		
Сумма для перевода на счет Ипотечного покрытия	<b>412 545 344.70</b>	