

# 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-май-2019
Дата отчета сервисного агента:	21-май-2019
Дата купонной выплаты:	11-июн-2019
Предыдущая дата купонной выплаты:	11-мар-2019

## Информация по облигациям

	Облигации	Кредит
Текущий рейтинг Moody's	Вaa1	
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.)	1 147 035 941.45	1 164 502 000.00
Совокупная номинальная стоимость облигаций на конец процентного (купонного) периода (руб.)	971 294 446.85	1 164 502 000.00
Соотношение размера совокупной номинальной стоимости облигаций на конец процентного (купонного) периода и первоначальной номинальной стоимости облигаций на дату размещения (%)	20%	100%
Ставка купона по облигациям (% годовых)	9.85%	
Амортизация облигаций (ДА/НЕТ)	ДА	НЕТ
Текущий процентный (купонный) период	11.мар.19	11.июн.19
Количество дней в процентном (купонном) периоде	92	

<b>Расчет:</b>	
Купонные выплаты по облигациям (руб.)	28 495 937.26
Сумма погашения номинальной стоимости облигаций, подлежащая распределению, включая нераспределенный остаток (руб.):	175 742 387.05
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости облигаций (руб.):	204 237 431.86
Купонные выплаты по каждой облигации (руб.)	5.74
Погашение номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	35.40
Всего купонных выплат и погашения номинальной стоимости по каждой облигации (руб.)	41.14
<b>Суммы, подлежащие выплате:</b>	
Купонные выплаты по облигациям за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	28 495 937.26
Погашение номинальной стоимости облигаций за вычетом нераспределенного остатка текущего периода (руб.)	175 741 494.60

## Информация по ипотечному портфелю

Расчетный период 01.02.2019-30.04.2019	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.)	2 407 609 748.24	197 885 179.72	49 464 563.91	115 634 323.01	32 786 292.80	2 209 724 568.52
В т.ч. просроченный основной долг (руб.)					262 132.61	
Количество кредитов (шт.)					1 976	
Количество погашенных кредитов за отчетный период (шт.)					147	
Количество кредитов на конец отчетного периода (шт.)					1 829	
Процентные поступления по портфелю за расчетный период(руб.)					70 705 626.61	
Погашение основного долга по закладным за расчетный период (руб.) за вычетом поступлений по дефолтным закладным (в т.ч. от выкупа)					166 413 926.20	
Темп досрочного погашения (CPR в %)					18.46%	
Совокупный ОСЗ по реструктурированным кредитам					42 131 626.22	
Доля реструктурированных кредитов в портфеле на конец расчетного периода					1.91%	
Совокупные поступления за расчетный период (руб.)					268 590 806.33	
			Минимальное значение	Средневзвешенное значение	Максимальное значение	
Текущий ОСЗ по индивидуальным кредитам			0.00	1 118 281.66	11 775 363.80	
Процентные ставки (% годовых)			7.00%	12.24%	17.45%	
Срок до погашения (месяцев)			0	131	258	
Первоначальное соотношение кредит/залог (LTV в %)			11.48%	63.78%	90.00%	
Текущее соотношение кредит/залог (LTV в %)			0.00%	46.46%	77.45%	



## Сведения о дефолтных закладных

Сведения о дефолтных закладных	Сумма
Общая сумма дефолтных закладных в расчетном периоде	9 315 918.52

## 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	100 382 433.00	108 642 283.25	0.00	8 259 850.25	0.00	100 382 433.00

«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;	70 465 023.54	70 465 023.54
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;	240 603.07	70 705 626.61
3) покупной цены по Дефолтным закладным, выплаченной Эмитенту любым приобретателем Дефолтных закладных;	18 529 001.14	89 234 627.75
4) Страховых поступлений по процентным платежам и штрафам по Договорам страхования;	0.00	89 234 627.75
5) Поступлений по дефолтным закладным;	12 942 252.38	102 176 880.13
6) любых Сумм поступлений по основному долгу, используемых для покрытия недостатка процентных поступлений;	0.00	102 176 880.13
7) любых сумм, привлеченных из Резервного фонда специального назначения для устранения Недостатка процентных поступлений;	0.00	102 176 880.13
8) суммы, на которую амортизируется Резервный фонд специального назначения при выполнении Условий амортизации;	8 259 850.25	110 436 730.38
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	110 436 730.38
10) Нераспределенного остатка в результате округления купонных выплат на Дату расчета;	0.00	110 436 730.38
11) любых иных поступлений, полученных Эмитентом и не относящихся к Поступлениям по основному долгу.	6 077 162.83	116 513 893.21
<b>Итого поступлений:</b>	<b>116 513 893.21</b>	<b>116 513 893.21</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>	116 513 893.21
(2) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц без установления приоритетов между такими платежами:	<b>18 825.00</b>	
(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	116 513 893.21
(ii) государственных пошлин, связанных с Закладными или государственной регистрацией Эмитента в качестве их законного владельца;	3 800.00	116 510 093.21
(iii) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;	15 025.00	116 495 068.21

(3) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по обязательствам перед следующими лицами: (i) управляющей организацией Эмитента; и (ii) специализированной организацией, осуществляющей ведение бухгалтерского учета Эмитента;	<b>789 127.28</b>	
	382 715.39	116 112 352.82
	406 411.89	115 705 940.93
(4) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:	<b>786 752.19</b>	
(i) Расчетному агенту в соответствии с Договором об оказании услуг расчетного агента;	150 000.00	115 555 940.93
(ii) Андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг по размещению ценных бумаг;	0.00	115 555 940.93
(iii) НРД в соответствии с договором эмиссионного счета;	0.00	115 555 940.93
(iv) Специализированному депозитарию в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия облигаций;	153 360.00	115 402 580.93
(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);	158 892.19	115 243 688.74
(vi) аудитору эмитента в соответствии с договором на осуществление аудиторской деятельности;	315 000.00	114 928 688.74
(vii) платежей, связанных с допуском Облигаций к торгам или листингом и поддержанием листинга Облигаций;	3 500.00	114 925 188.74
(viii) платежей, связанных с получением или поддержанием рейтинга Облигаций рейтинговым агентством;	0.00	114 925 188.74
(ix) маркет-мейкеру в соответствии с договором о выполнении функций маркет-мейкера в отношении Облигаций;	0.00	114 925 188.74
(x) платежей, связанных с осуществлением раскрытия информации Эмитентом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о раскрытии информации на рынке ценных бумаг;	6 000.00	114 919 188.74
(xi) Представителю владельцев Облигаций в соответствии с Договором с представителем владельцев облигаций;	0.00	114 919 188.74
(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;	<b>880 591.51</b>	114 038 597.23
(6) выплата на пропорциональной основе процентного (купонного) дохода всем владельцам Облигаций;	<b>28 495 937.26</b>	85 542 659.97
(7) выплата суммы начисленных процентов по фиксированной процентной ставке по Кредиту № 1 в размере не более 100 000 рублей;	<b>100 000.00</b>	85 442 659.97
(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: $ARAA = \sum O\Delta\Delta 3 + \sum SOA + \sum PAAi-1 - \sum RAAi-1 - CPO$ ,	<b>0.00</b>	85 442 659.97
(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>	85 442 659.97
(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: $CRAA = \sum O\Delta\Delta 3 + \sum SOA + \sum PAAi-1 - \sum RAAi-1 - ARAA$	<b>9 315 918.52</b>	76 126 741.45
(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>76 126 741.45</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	152 156 634.54	152 156 634.54
2) все суммы в уплату основного долга, полученным по Договорам страхования в отношении Закладных, не являющихся Дефолтными закладными;	0.00	152 156 634.54
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;	14 257 291.66	166 413 926.20
4) Нераспределенный остаток в результате округления выплат по основному долгу на Дату расчета;	12 542.33	166 426 468.53
5) поступления при обращении взыскания по Ипотечному кредиту, удостоверенному Закладной, не соответствующей признакам Дефолтной закладной;	0.00	166 426 468.53
6) суммы Процентных поступлений, используемые для покрытия Недостатка поступлений по основному долгу (Дефицит основного долга) в соответствии с Порядком распределения процентных поступлений.	9 315 918.52	175 742 387.05
<b>Итого поступлений по Основному Долгу:</b>	<b>175 742 387.05</b>	<b>175 742 387.05</b>
(a) выплата Суммы поступлений по основному долгу, используемых для покрытия недостатка процентных поступлений;	0.00	175 742 387.05
(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;	175 742 387.05	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.)	892.45	12 542.33
• Сумм купонных выплат и частичного погашения по облигациям (руб.)	892.45	12 542.33
<b>Дополнительная информация для эмитента</b>		
Сумма для перевода на счет Ипотечного покрытия	<b>159 841 255.57</b>	