

Рейтинговый отчет HLRA-C-01-06-C20

Публичное акционерное общество «Агентство по рефинансированию жилищных кредитов»

01033, г. Киев, ул. Гайдара, 50 «В»

Код ЕГРПОУ 38040228

Рейтинги:

Долгосрочный кредитный рейтинг: **uaAA**

Долгосрочный кредитный рейтинг долговых обязательств*: **uaAA**

Прогноз: **стабильный**

Дата присвоения: **19-12-2012**

Дата обновления: **28-10-2014**

* - Облигации со следующими параметрами:

Серия	Характеристика облигаций	Сумма выпуска, грн.	Конечная дата погашения
A	ипотечные	250 000 000,00	21.10.2015
B	облигации	122 250 000,00	03.02.2016

Заемщик или отдельный долговой инструмент с рейтингом **uaAA** характеризуется очень высокой кредитоспособностью по сравнению с другими украинскими заемщиками или долговыми инструментами. Знаки «+» и «-» обозначают промежуточные категории рейтинга относительно основных категорий. **Стабильный** прогноз указывает на отсутствие на текущий момент предпосылок для изменения рейтинга на протяжении года.

Финансовые показатели:

Показатели	01.01.2014	01.07.2014
Активы, тыс. грн.	358 910	338 728
Собственный капитал, тыс. грн.	35 371	37 308
Основные средства, тыс. грн.	445	369
Дебиторская задолженность и авансы, тыс. грн.	252 686	241 542
Денежные средства, тыс. грн.	105 539	96 588
Долгосрочные обязательства, тыс.	229 134	201 382
Объем продаж (без НДС), тыс. грн.	-	-
Финансовый результат, тыс. грн.	1 173	1 937
Чистый оборотный капитал, тыс.	55 964	42 351
Серия «А»		
Пул ипотечного покрытия, тыс. грн.	257 360,98	220 717,03
Количество кредитов ипотечного покрытия, единиц	3 337	2 922
Средняя ставка по кредитам, %	16,82	17,03
Серия «В»		
Пул ипотечного покрытия, тыс. грн.	278 034,91	119 572,60
Количество кредитов ипотечного покрытия, единиц	2 583	1 312
Средняя ставка по кредитам, %	17,07	15,70

Факторы, поддерживающие уровень кредитного рейтинга:

- учредителями и основными акционерами ПАО «АРЖК» являются государственные банки Украины;
- эффективный механизм минимизации рисков, связанных с невыполнением обязательств банками-оригинаторами, в том числе с использованием запасного сервисного банка в лице системообразующего государственного банка;
- значительный объем высоколиквидных активов;
- высокая диверсификация пула ипотечного покрытия в разрезе кредитов и регионов;
- средний уровень LTV (loan-to-value ratio) по каждому из выпусков не превышает 45%, что снижает вероятность ухудшения качества ипотечного покрытия.

Факторы, ограничивающие уровень кредитного рейтинга:

- отсутствие опыта реализации подобных проектов (погашения облигаций) и несовершенство нормативно-правовой базы;
- чувствительность Эмитента к риску ликвидности, что обусловлено зависимостью от действий банков-оригинаторов, в т.ч. в части замены и обратного выкупа переуступленных кредитов;
- повышение риска ухудшения качества ипотечного покрытия вследствие нестабильности экономической и политической ситуации в Украине.

Данный рейтинговый отчет подготовлен ООО «УКРА» по результатам анализа информации, предоставленной заказчиком, а также информации из открытых источников, которую ООО «УКРА» считает достоверной. Анализ вышеуказанной информации проводился ООО «УКРА» на протяжении сентября-октября 2014 года. ООО «УКРА» не проводит аудиторскую проверку предоставленной заказчиком информации. Данный рейтинговый отчет не является рекомендацией относительно вложения средств, отчуждения или приобретения ценных бумаг либо осуществления инвестиций в других формах. ООО «УКРА» не несет ответственности за результат, полученный от инвестиционных, кредитных либо хозяйственных решений третьих лиц на основе информации из данного рейтингового отчета.

✓ Основные финансовые показатели

Показатели	01.01.2013	01.01.2014	01.04.2014	01.07.2014
Активы, тыс. грн.	34 212	358 910	369 895	338 728
Собственный капитал, тыс. грн.	34 203	35 371	36 373	37 308
Основные средства ¹ , тыс. грн.	596	445	406	369
Дебиторская задолженность и авансы, тыс. грн.	579	252 686	260 828	241 542
Денежные средства, тыс. грн.	32 164	105 539	108 417	96 588
Долгосрочные обязательства, тыс. грн.	-	229 134	232 618	201 382
Объем продаж (без НДС), тыс. грн.	-	-	-	-
Финансовый результат, тыс. грн.	(797)	1 173	1 002	1 937
Чистый оборотный капитал, тыс. грн.	33 425	55 964	55 006	42 351

✓ Обоснование

Публичное акционерное общество «Агентство по рефинансированию жилищных кредитов» создано в феврале 2012 года с целью рефинансирования банков и финансово-кредитных учреждений, осуществляющих жилищное ипотечное кредитование физических лиц. В мае того же года Компания зарегистрирована как финансовое учреждение (регистрационный № 16102701, серия и номер – ИК № 86), а в июне 2012 года – получила лицензию Нацкомфинуслуг на осуществление деятельности по предоставлению финансовых кредитов за счет привлеченных средств (срок действия – до 13.06.2015 г.). Кроме того, получение Генеральной лицензии НБУ (№ 95 от 12.11.2012 г.) позволяет ПАО «АРЖК» осуществлять валютные операции. В текущем году структура собственников Эмитента не менялась и отражена ниже.

Акционер	Доля в капитале ПАО «АРЖК» по состоянию на 01.07.14 г., %
АО «Ощадбанк»	70,87
АО «Укрэксимбанк»	9,71
АБ «Укргазбанк»	9,71
ПАО «АКБ «КИЕВ»	9,71

Также неизменным остается ключевой управленческий состав ПАО «АРЖК».

В 2012 году значительный объем собственных средств Компания инвестировала в развитие материально-технической базы. Кроме того, был сформирован пул ипотечного покрытия, а также зарегистрирован выпуск обычных ипотечных облигаций серии «А» на сумму 250 млн. грн. В течение 2013 года ПАО «АРЖК» осуществило полное размещение обычных ипотечных облигаций серии «А» и частичное размещение обычных ипотечных облигаций серии «В» на сумму 97,25 млн. грн. В январе 2014 года было дополнительно осуществлено размещение облигаций серии «В» на сумму 25 млн. грн., и 4 марта 2014г. НКЦБФР был зарегистрирован Отчет о результатах размещения обычных ипотечных облигаций серии «В» на сумму 122,25 млн. грн. и выдано Свидетельство о регистрации выпуска обычных ипотечных облигаций. Кроме того, в 2013 году было начато осуществление расчетов по договорам уступки прав требования по кредитным договорам с банком-оригинатором², а также Эмитентом предоставлялись финансовые кредиты банковским учреждениям.

За I полугодие текущего года валюта баланса ПАО «АРЖК» существенно не изменилась и по состоянию на 01.07.2014 г. составила 338,7 млн. грн., из которых более 70% – дебиторская задолженность по долгосрочному и краткосрочному финансовому кредиту. Денежные средства

¹ Остаточная стоимость

² согласно условиям договоров, расчеты начинаются после получения Эмитентом оплаты за размещенные облигации

размещены в основном на счетах в банках, выступающих акционерами Эмитента, и формируют 28,5% активов. В свою очередь, основными составляющими пассивов выступают собственные средства и задолженность по размещенным облигациям серий «А» и «В». В начале текущего года Эмитенту была открыта кредитная линия в одном из банков с лимитом в сумме 3 млн. грн., по состоянию на 01.07.2014 г. задолженность по кредиту отсутствовала.

Размещение облигаций и предоставление финансовых кредитов привело к изменению структуры доходов и расходов Компании. С 2013 года ПАО «АРЖК» начало начислять доход по предоставленному финансовому кредиту. Объем финансовых доходов компании за I полугодие 2014 года составил почти 25 млн. грн.

Основными составляющими доходов ПАО «АРЖК» в анализируемом периоде были проценты по финансовому кредиту (около 70% всех доходов) и депозитам (30%); основными составляющими расходов – начисленные проценты по облигациям, а также расходы на содержание Компании (оплата труда, аренда, прочие). Проценты по уступленным кредитам начисляются в соответствии с условиями кредитных договоров. Деятельность Эмитента является прибыльной – финансовый результат ПАО «АРЖК» по итогам I полугодия 2014 года составил почти 2 млн. грн. Согласно предоставленной стратегии развития, дальнейшее увеличение капитализации ПАО «АРЖК» предусмотрено за счет прибыли.

В соответствии с первоначальным прогнозом, общий объем выпущенных и размещенных обыкновенных ипотечных облигаций ПАО «АРЖК» в 2012-2014 гг. составит 7,1 млрд. грн. Успешность реализации стратегии в значительной степени зависит от использования инструментов поддержки, качества проработки механизма взаимодействия между участниками сделки, финансовых возможностей банков-оригинаторов, а также привлекательности самого инструмента (обычных ипотечных облигаций). С позиции банков-инвесторов актуальной остается возможность получения рефинансирования от регулятора под залог указанных ценных бумаг, а также их учет с более низкими коэффициентами риска при расчете адекватности капитала. Привлекательность данных бумаг для других инвесторов носит рыночный характер. За счет ожидаемой прибыли Компания планирует создать гарантийный резерв, предназначенный для дополнительного обеспечения платежеспособности и повышения уровня гарантий инвесторам.

Ключевое значение при определении кредитного рейтинга обычных ипотечных облигаций имеет качество пула ипотечного покрытия, а также способность банка-оригинатора осуществить замену и/или обратный выкуп переуступленных кредитов в соответствии с условиями договоров по переуступке. Ипотечное покрытие по облигациям может формироваться за счет ипотечных и других активов, отвечающих требованиям законодательства, а также установленным ПАО «АРЖК» дополнительным критериям. В соответствии с законодательством, Эмитент несет обязательства по поддержанию надлежащего качества пула ипотечных кредитов.

По состоянию на начало июля 2014 года пул ипотечных активов, которые выступают покрытием по облигациям серии «А», состоял из 2 922 ипотечных кредитов физических лиц (на общую сумму 170,2 млн. грн.), а также денежных средств в объеме 50,5 млн. грн. По облигациям серии «В» пул ипотечного покрытия состоял из 1 312 ипотечных кредитов (на сумму 108,3 млн. грн.), а также денежных средств в объеме 11,25 млн. грн. Покрытие по ипотечным облигациям диверсифицировано как в разрезе составляющих (жилищные кредиты и средства на специальном счете в госбанке), так и в разрезе размера кредитов (средний размер кредита в составе пула ипотечного покрытия облигаций серии «А» составляет 58,25 тыс. грн.; серии «В» – 82,6 тыс. грн.). При этом средняя процентная ставка по кредитам ипотечного покрытия (17% по пулу ипотечного покрытия серии «А»; 15,7% – серии «В») позволяет генерировать денежный поток, превышающий прогнозные выплаты купонного дохода по облигациям каждой из серий. Качество пула

ипотечного покрытия высокое. Это связано, в том числе, с применением процедуры обратного выкупа банками-оригинаторами кредитов, качество которых не соответствует законодательным требованиям. По состоянию на 01.07.2014 года общая сумма уступленных в пользу ПАО «АРЖК» прав требований по пулам ипотечных кредитов составила 398,2³ млн. грн.

Эмитент остается чувствительным к риску ликвидности, что обусловлено зависимостью от действий банков-оригинаторов (в т. ч. в части замены и обратного выкупа уступленных кредитов), а также качества и доходности пула ипотечного покрытия. Уязвимость к указанному риску минимизируется за счет проработанного механизма взаимодействия между ПАО «АРЖК», банком-оригинатором и резервным банком, наличия специального депозита, жестких требований к структуре и качеству пула ипотечного покрытия, а также высокого уровня покрытия залогами ипотечных кредитов в пуле. На начало июля 2014 года коэффициент LTV пула ипотечного покрытия по облигациям серии «А» составлял 34,6%; серии «В» – 41,6%; коэффициенты ипотечного покрытия – 0,85 и 0,89 соответственно. При необходимости, со стороны основных акционеров может быть оказана помощь (как финансовая, так и техническая).

По мнению агентства UCRA, ПАО «АРЖК» имеет отлаженные механизмы минимизации операционного риска, а кредитоспособность банка-оригинатора, а также качество ипотечного обеспечения является высоким. Эмитент выполняет обязательства, обусловленные размещением обычных ипотечных облигаций, в соответствии с условиями выпуска.

Рейтинговая история обычных ипотечных облигаций ПАО «АРЖК» серии «А»

Рейтинговая история					
Дата	19.12.2012	16.05.2013	01.11.2013	29.05.2014	28.10.2014
Уровень рейтинга	uaAA	uaAA	uaAA	uaAA	uaAA
Действие	присвоение	подтверждение	подтверждение	подтверждение	подтверждение

Рейтинговая история обычных ипотечных облигаций ПАО «АРЖК» серии «В»

Рейтинговая история					
Дата	24.01.2013	16.05.2013	01.11.2013	29.05.2014	28.10.2014
Уровень рейтинга	uaAA	uaAA	uaAA	uaAA	uaAA
Действие	присвоение	подтверждение	подтверждение	подтверждение	подтверждение

Рейтинговая история ПАО «АРЖК»

Рейтинговая история				
Дата	01.11.2013	29.05.2014		28.10.2014
Уровень рейтинга	uaAA	uaAA		uaAA
Действие	присвоение	подтверждение		подтверждение

³ с учетом погашения должниками основного долга, дополнительной уступки прав требований по новым договорам, а также обратной уступки прав требования по кредитным договорам ненадлежащего качества

Информация об эмиссии облигаций

✓ Основные параметры эмиссии обычных ипотечных облигаций

	Серия А	Серия В
Характеристика долгового инструмента	обычные ипотечные облигации	обычные ипотечные облигации
Количество облигаций	25 000 шт.	12 225 шт.
Номинальная стоимость облигации	10 000,00 грн.	10 000,00 грн.
Общая стоимость размещения облигаций	250 000 000,00 грн.	122 250 000,00 грн.
Форма существования	бездокументарная	бездокументарная
Дата начала размещения	22.10.2012	04.02.2013
Дата окончания размещения	21.10.2013	03.02.2014
Срок обращения облигаций	Начинается на следующий рабочий день после регистрации НКЦПФР отчета о результатах размещения облигаций и выдачи свидетельства о регистрации выпуска обычных ипотечных облигаций и длится по 18.10.2015 (включительно)	Начинается на следующий рабочий день после регистрации НКЦПФР отчета о результатах размещения облигаций и выдачи свидетельства о регистрации выпуска обычных ипотечных облигаций и длится по 31.01.2016 (включительно)
Дата начала погашения облигаций	19.10.2015	01.02.2016
Дата окончания погашения облигаций	21.10.2015	03.02.2016
Возможность досрочного погашения	Предусмотрено (по решению Эмитента) при условии выкупа 100% выпуска	Предусмотрено (по решению Эмитента) при условии выкупа 100% выпуска
Процентная ставка	12,5% годовых	12,5% годовых
Амортизация облигаций	21.10.2013, 21.04.2014, 20.10.2014, 20.04.2015	03.02.2014, 04.08.2014, 02.02.2015, 03.08.2015
Андеррайтер	–	–
Управитель	АБ «Укргазбанк» (договор управления ипотечным покрытием №УІП-01/12 от 14.09.2012)	АБ «Укргазбанк» (договор управления ипотечным покрытием №УІП-03/12 от 19.12.2012)
Обслуживающее учреждение	АО «Ощадбанк» (договор об обслуживании ипотечных активов №1-2 от 10.09.2012)	АО «Ощадбанк» (договор об обслуживании ипотечных активов №2-2 от 12.12.2012)
Резервный сервисный банк	АО «Укрэксимбанк»	АО «Укрэксимбанк»

Держатели облигаций имеют высший приоритет перед правами или требованиями других лиц относительно ипотечного покрытия. Владельцы облигаций имеют право участвовать в Общем собрании держателей облигаций (может собирать управитель на этапе обращения взыскания на ипотечное покрытие). Каждый владелец облигаций обладает количеством голосов, пропорционально доле принадлежащих ему облигаций в общей номинальной стоимости выпуска облигаций.

Собственники облигаций имеют следующие права:

- получать номинальную стоимость облигаций частями в определенные проспектом эмиссии сроки;
- получать процентные доходы в виде начисленных процентов на амортизационную стоимость облигаций, которые им принадлежат после окончания каждого процентного периода;
- покупать, продавать, заключать другие договора с облигациями на вторичном биржевом и внебиржевом рынках;
- предлагать облигации к выкупу Эмитенту;
- самостоятельно назначать хранителя облигаций;
- получать выписки из Реестра ипотечного покрытия, аудиторские заключения и другую информацию относительно этого выпуска обычных ипотечных облигаций и их ипотечного покрытия.

Цена продажи облигаций в первый день размещения составляет 100% номинальной стоимости облигаций. В дальнейшем цена продажи облигаций устанавливается в процессе переговоров между Эмитентом и покупателями исходя из конъюнктуры рынка на дату размещения, но не может быть ниже номинальной стоимости. После приобретения облигаций, считается, что их владельцы присоединились к договору по управлению ипотечным покрытием, заключенным между Эмитентом и управителем ипотечного покрытия (АБ «Укргазбанк»).

Начисление и выплата процентов осуществляется, исходя из номинальной стоимости облигаций по фиксированной процентной ставке. Информация о купонных периодах, номинальной (амортизационной) стоимости облигаций, а также объеме и периодах выплат процентов по ним приведена в таблицах ниже.

Таблица 1. Информация о процентных периодах и объеме процентных платежей по обычным ипотечным облигациям ПАО «АРЖК» серии «А»

Процентный период	Начало периода	Конец периода	Продолжительность процентного периода, дней	Дата выплаты дохода		Процентная ставка, %	Σ процентного платежа на 1 облигацию, грн.	Амортизационная стоимость одной облигации (грн)
				Начало	Конец			
1	22.10.12	20.01.13	91	21.01.13	23.01.13	12,5	311,64	10000
2	21.01.13	21.04.13	91	22.04.13	24.04.13	12,5	311,64	10000
3	22.04.13	21.07.13	91	22.07.13	24.07.13	12,5	311,64	10000
4	22.07.13	20.10.13	91	21.10.13	23.10.13	12,5	311,64	10000
5	21.10.13	19.01.14	91	20.01.14	22.01.14	12,5	272,69	8750
6	20.01.14	20.04.14	91	21.04.14	23.04.14	12,5	272,69	8750
7	21.04.14	20.07.14	91	21.07.14	23.07.14	12,5	233,73	7500
8	21.07.14	19.10.14	91	20.10.14	22.10.14	12,5	233,73	7500
9	20.10.14	18.01.15	91	19.01.15	21.01.15	12,5	194,78	6250
10	19.01.15	19.04.15	91	20.04.15	22.04.15	12,5	194,78	6250
11	20.04.15	19.07.15	91	20.07.15	22.07.15	12,5	155,82	5000
12	20.07.15	18.10.15	91	19.10.15	21.10.15	12,5	155,82	5000

Выплата средств держателям облигаций серии «А» осуществляется в безналичной форме путем перечисления на текущий счет владельца облигаций, указанный в сводном учетном регистре, который Эмитент получает в депозитарии ЧАО «ВДЦБ»⁴, составленный на конец рабочего дня, предшествующего дате начала выплаты части номинальной стоимости.

⁴ Расчетный центр по обслуживанию договоров на финансовых рынках (банк); тип и название изменены в соответствии с решением акционеров от 28.03.2013 г. С 03.09.2013 облигации серии «А» были переведены на обслуживание в НДУ.

Таблица 2. Информация о процентных периодах и объеме процентных платежей по обычным ипотечным облигациям ПАО «АРЖК» серии «В»

Процентный период	Начало периода	Конец периода	Продолжительность процентного периода, дней	Дата выплаты дохода		Процентная ставка, %	процентного платежа на 1 облигацию, грн.	Амортизационная стоимость одной облигации (грн)
				Начало	Конец			
1	04.02.13	05.05.13	91	06.05.13	08.05.13	12,5	311,64	10000,00
2	06.05.13	04.08.13	91	05.08.13	07.08.13	12,5	311,64	10000,00
3	05.08.13	03.11.13	91	04.11.13	06.11.13	12,5	311,64	10000,00
4	04.11.13	02.02.14	91	03.02.14	05.02.14	12,5	311,64	10000,00
5	03.02.14	04.05.14	91	05.05.14	07.05.14	12,5	272,69	8750,00
6	05.05.14	03.08.14	91	04.08.14	06.08.14	12,5	272,69	8750,00
7	04.08.14	02.11.14	91	03.11.14	05.11.14	12,5	233,73	7500,00
8	03.11.14	01.02.15	91	02.02.15	04.02.15	12,5	233,73	7500,00
9	02.02.15	03.05.15	91	04.05.15	06.05.15	12,5	194,78	6250,00
10	04.05.15	02.08.15	91	03.08.15	05.08.15	12,5	194,78	6250,00
11	03.08.15	01.11.15	91	02.11.15	04.11.15	12,5	155,82	5000,00
12	02.11.15	31.01.16	91	01.02.16	03.02.16	12,5	155,82	5000,00

Выплата средств держателям облигаций серии «В» осуществляется в безналичной форме путем перечисления на текущий счет владельца облигаций, указанный в сводном учетном регистре, который Эмитент получает в ПАО «Национальный депозитарий Украины», составленный на конец рабочего дня, предшествующего дате начала выплаты части номинальной стоимости. Если в течение обращения облигаций в результате купли-продажи облигаций, происходила смена собственников, новый владелец облигаций не может претендовать на получение уплаченной предыдущему собственнику части номинальной стоимости облигаций.

Выплата номинальной стоимости облигаций серии «А» осуществляется путем выплат части номинальной стоимости облигаций в национальной валюте, начиная с 21.10.2013 г., в даты, совпадающие с датами выплаты процентного дохода за 4, 6, 8, 10 процентные периоды (Таблица 3):

Таблица 3. Изменение амортизационной стоимости облигаций ПАО «АРЖК», серия «А»

Дата изменения амортизационной стоимости облигаций	Дата начала выплаты части амортизационной стоимости облигаций	Дата окончания выплаты части амортизационной стоимости облигаций	Размер выплаты части номинальной стоимости облигации, грн.
21.10.2013	21.10.2013	23.10.2013	1 250,00
21.04.2014	21.04.2014	23.04.2014	1 250,00
20.10.2014	20.10.2014	22.10.2014	1 250,00
20.04.2015	20.04.2015	22.04.2015	1 250,00
Выплата амортизационной стоимости облигаций при погашении облигаций			
19.10.2015	19.10.2015	21.10.2015	5 000,00

Выплата номинальной стоимости облигаций серии «В» осуществляется путем выплат части номинальной стоимости облигаций в национальной валюте, начиная с 03.02.2014 г., в даты, совпадающие с датами выплаты процентного дохода за 4, 6, 8 и 10 процентные периоды (Таблица 4):

Таблица 4. Изменение амортизационной стоимости облигаций ПАО «АРЖК», серия «В»

Дата изменения амортизационной стоимости облигаций	Дата начала выплаты части номинальной стоимости облигаций	Дата окончания выплаты части номинальной стоимости облигаций	Размер выплаты части номинальной стоимости облигации, грн.
03.02.2014	03.02.2014	05.02.2014	1250,00
04.08.2014	04.08.2014	06.08.2014	1250,00
02.02.2015	02.02.2015	04.02.2015	1250,00
03.08.2015	03.08.2015	05.08.2015	1250,00
Выплата амортизационной стоимости облигаций при погашении облигаций			
01.02.2016	01.02.2016	03.02.2016	5000,00

При погашении облигаций серии «А» окончательная выплата амортизационной стоимости облигаций осуществляется в период с 19.10.2015 г. по 21.10.2015 г. (включительно). Разница между номинальной стоимостью облигации и общей суммой выплат части номинальной стоимости облигаций составляет амортизационную стоимость облигации и определяет сумму обязательств по облигации (Таблица 5):

Таблица 5. Период изменения стоимости облигаций ПАО «АРЖК», серия «А»

Период	Номинальная стоимость облигации, грн.	Амортизационная стоимость облигации	
		Гривен	% к номиналу
22.10.2012-20.10.2013	10 000,00	10 000,00	100,00
21.10.2013-20.04.2014	10 000,00	8 750,00	87,50
21.04.2014-19.10.2014	10 000,00	7 500,00	75,00
20.10.2014-19.04.2015	10 000,00	6 250,00	62,50
20.04.2015-18.10.2015	10 000,00	5 000,00	50,00

При погашении облигаций серии «В» окончательная выплата амортизационной стоимости облигаций осуществляется в период с 01.02.2016 г. по 03.02.2016 г. (включительно). Разница между номинальной стоимостью облигации и общей суммой выплат части номинальной стоимости облигаций составляет амортизационную стоимость облигации и определяет сумму обязательств по облигации (Таблица 6):

Таблица 6. Период изменения стоимости облигаций ПАО «АРЖК», серия «В»

Период	Номинальная стоимость облигации, грн.	Амортизационная стоимость облигации	
		Гривен	% к номиналу
04.02.2013 – 02.02.2014	10 000,00	10 000,00	100,00
03.02.2014 – 03.08.2014	10 000,00	8 750,00	87,50
04.08.2014 – 01.02.2015	10 000,00	7 500,00	75,00
02.02.2015 – 02.08.2015	10 000,00	6 250,00	62,50
03.08.2015 – 31.01.2016	10 000,00	5 000,00	50,00

Досрочное выполнение денежных обязательств по облигациям осуществляется Эмитентом при наступлении следующих условий:

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом денежных обязательств по обычным ипотечным облигациям в определенные проспектом эмиссии сроки;
- возбуждение относительно Эмитента производства по делу о банкротстве;
- принятие решения о прекращении деятельности Эмитента.

Также, ПАО «АРЖК» имеет право досрочно выполнить денежные обязательства по облигациям, в случае невыполнения обязательств обслуживающим учреждением, что вызвало необходимость осуществления Эмитентом обратной продажи ипотечных кредитов, включенных в пул ипотечного покрытия или необходимость перевода ипотечного покрытия на обслуживание в резервный сервисный банк с дальнейшей его продажей лицам, отличным от банка-оригинатора.

В случае принятия решения о ликвидации Эмитента, управитель самостоятельно или совместно с ликвидационной комиссией отчуждает ипотечное покрытие с последующим распределением дохода от такой продажи, а также принимает меры по получению средств держателями облигаций за счет иного имущества Эмитента. Участники производства по делу о банкротстве Эмитента не имеют права совершать никаких действий относительно ипотечного покрытия, распоряжаться ипотечными и другими активами в составе ипотечного покрытия или расторгать договора, заключенные Эмитентом в связи с данной эмиссией обычных ипотечных облигаций. Обращение взыскания на ипотечное покрытие, осуществляется путем продажи ипотечного покрытия или иным способом, не запрещенным законодательством. Управитель имеет право осуществить продажу ипотечного покрытия в порядке, определенном проспектом эмиссии с последующим распределением поступлений от такой продажи между владельцами ипотечных

облигаций. При этом управитель осуществляет мероприятия по обслуживанию ипотечных и других активов в составе ипотечного покрытия резервным сервисным банком или самостоятельно в порядке, определенном Договором об управлении ипотечным покрытием, а также обеспечивает бесперебойное обслуживание платежей по ипотечным кредитам. Управитель распоряжается средствами, которые поступают от ипотечного покрытия, в интересах держателей облигаций. Владельцы ипотечных облигаций имеют высший приоритет перед правами или требованиями других лиц относительно ипотечного покрытия. Выручка от продажи ипотечного покрытия направляется на счет управителя.

По требованию владельцев облигаций, НКЦПФР может принять решение о замене управителя и обязать Эмитента заключить соответствующий договор с новым управителем ипотечным покрытием.

В случае наступления дефолта в результате возбуждения дела о банкротстве Эмитента, управитель:

- принимает решение об обращении взыскания на ипотечное покрытие и осуществляет меры в порядке, определенном в проспекте эмиссии;
- осуществляет меры по обеспечению обслуживания ипотечных и других активов в составе ипотечного покрытия и распоряжается средствами, которые поступают от ипотечного покрытия, в интересах владельцев облигаций;
- принимает меры для удовлетворения требований владельцев облигаций за счет иного имущества Эмитента.

Согласно требованиям законодательства:

- активы, включенные в состав ипотечного покрытия, не включаются в ликвидационную массу;
- на активы, включенные в состав ипотечного покрытия, не может быть наложен арест;
- на ипотечное покрытие, которое является обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед владельцами облигаций, другие лица не имеют права предъявлять требования, обращать взыскание или иным образом его отягощать;
- на владельцев обычных ипотечных облигаций, не распространяется действие моратория на удовлетворение требований кредиторов; они имеют право удовлетворять свои требования за счет ипотечного покрытия.

После возмещения всех расходов, связанных с обращением взыскания на ипотечное покрытие, управлением и обслуживанием соответствующих ипотечных активов, управитель распределяет выручку от продажи ипотечного покрытия между собственниками обычных ипотечных облигаций пропорционально размеру обязательств по облигациям. Если выручка от продажи ипотечного покрытия превышает размер обязательств по обычным ипотечным облигациям и расходы, связанные с обращением взыскания на ипотечное покрытие, управление и обслуживание соответствующих ипотечных активов, ее излишек возвращается Эмитенту.

В апреле 2013 года ПАО «АРЖК» получило свидетельство НКЦПФР о регистрации выпуска обычных ипотечных облигаций серии «А»; кроме того, в январе 2013 года получено временное свидетельство НКЦПФР о регистрации выпуска обычных ипотечных облигаций серии «В». Эмитентом своевременно выполняются обязательства перед инвесторами, определенные в проспектах эмиссии.

Баланс ПАО «АРЖК», тыс. грн.

Показатель	01.01.2013	01.01.2014	01.04.2014	01.07.2014
Необоротные активы				
Нематериальные активы	104	141	143	137
Незавершенные капитальные инвестиции	43	33	32	32
Основные средства:				
– остаточная стоимость	596	445	406	369
– первоначальная стоимость	696	706	708	711
– износ	(100)	(261)	(302)	(342)
Долгосрочные финансовые инвестиции	–	–	–	–
Долгосрочная дебиторская задолженность	–	207 860	213 340	195 746
Отсроченные налоговые активы	–	33	33	33
Другие необоротные активы	–	–	–	–
Всего необоротные активы	743	208 512	213 954	196 317
Оборотные активы				
Производственные запасы	6	4	5	5
Незавершенное производство	–	–	–	–
Готовая продукция	–	–	–	–
Товары	–	–	–	–
Дебиторская задолженность за товары, работы и услуги	–	–	–	–
– чистая реализационная стоимость	–	–	–	–
– первоначальная стоимость	–	–	–	–
– резерв сомнительных долгов	–	–	–	–
Дебиторская задолженность по расчетам	–	–	–	–
– с бюджетом	3	–	12	50
– по выданным авансам	48	15	8	7
– по начисленным доходам	501	4 015	5 191	6 055
– по внутренним расчетам	–	–	–	–
Прочая текущая дебиторская задолженность	27	40 796	42 277	39 684
Текущие финансовые инвестиции	–	–	–	–
Денежные средства и их эквиваленты	32 164	105 539	108 417	96 588
Прочие оборотные активы	685	–	–	–
Затраты будущих периодов	35	29	31	22
Всего оборотные активы	33 469	150 398	155 941	142 411
ВСЕГО АКТИВЫ	34 212	358 910	369 895	338 728

Баланс ПАО «АРЖК», тыс. грн.

Показатель	01.01.2013	01.01.2014	01.04.2014	01.07.2014
Собственный капитал				
Уставный капитал	35 000	35 000	35 000	35 000
Дополнительный вложенный капитал	–	–	–	–
Прочий дополнительный капитал	–	–	–	–
Резервный капитал	–	–	371	371
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(797)	371	1 002	1 937
Всего собственный капитал	34 203	35 371	36 373	37 308
Долгосрочные обязательства и обеспечение				
Долгосрочные кредиты банков	–	–	–	–
Прочие долгосрочные финансовые обязательства	–	229 134	232 618	201 382
Прочие долгосрочные обязательства	–	–	–	–
Всего долгосрочные обязательства	–	229 134	232 618	201 382
Текущие обязательства и обеспечение				
Краткосрочные кредиты банков	–	–	–	–
Текущая задолженность по долгосрочным обязательствам	–	86 742	92 996	93 000
Векселя выданные	–	–	–	–
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	9	15	59	6
Текущие обязательства по расчетам				
– с бюджетом	–	149	24	24
– по страхованию	–	–	38	33
– по оплате труда	–	6	143	125
– по полученным авансам	–	–	–	–
– с участниками	–	–	–	–
– по внутренним расчетам	–	–	–	–
Текущее обеспечение	–	167	237	202
Прочие текущие обязательства	–	7 326	7 407	6 648
Доходы будущих периодов	–	–	–	–
Всего текущие обязательства и обеспечение	9	94 405	100 904	100 038
ВСЕГО ПАССИВЫ	34 212	358 910	369 895	338 728

Отчет о финансовых результатах ПАО «АРЖК», тыс. грн.

Показатель	2012	2013	3M2014	6M2014
Чистый доход от реализации продукции (товаров, работ и услуг)	–	–	–	–
Себестоимость реализованной продукции (товаров, работ и услуг)	–	–	–	–
Валовая прибыль	–	–	–	–
Прочие операционные доходы	6	5	4	5
Административные расходы	(5 060)	(6 848)	(1 800)	(3 416)
Расходы на сбыт	–	–	–	–
Прочие операционные расходы	–	(10)	(5)	(49)
Финансовый результат от операционной деятельности	(5 054)	(6 853)	(1 801)	(3 460)
Прочие финансовые доходы	4 257	32 414	12 777	24 780
Прочие доходы	–	–	–	–
Финансовые расходы	–	(24 272)	(9 974)	(19 383)
Потери от участия в капитале	–	–	–	–
Прочие расходы	–	–	–	–
Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения	(797)	1 289	1 002	1 937
Налог на прибыль от обычной деятельности	–	(116)	–	–
Чистая прибыль (убыток)	(797)	1 173	1 002	1 937