

Рейтинговый отчет HLRA-C-01-03-20

Публичное акционерное общество «Агентство по рефинансированию жилищных кредитов»

01033, г. Киев, ул. Гайдара, 50 «В»

Код ЕГРПОУ 38040228

Рейтинги:

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

Прогноз: **стабильный**

Дата присвоения: **19-12-2012** (серия «А»),

24-01-2013 (серия «В»).

Дата обновления: **16-05-2013**

*- Облигации со следующими параметрами:

Серия	Характеристика облигаций	Общая номинальная стоимость выпуска, грн.	Конечная дата погашения
A	ипотечные	250 000 000,00	21.10.2015
B	облигации	250 000 000,00	03.02.2016

Заемщик или отдельный долговой инструмент с рейтингом uaAA характеризуется очень высокой кредитоспособностью по сравнению с другими украинскими заемщиками или долговыми инструментами.

Стабильный прогноз указывает на отсутствие на текущий момент предпосылок для изменения рейтинга на протяжении года.

Финансовые показатели:

Показатели	01.10.2012	01.01.2013
Активы, тыс. грн.	34 130	34 212
Собственный капитал, тыс. грн.	34 108	34 203
Основные средства, тыс. грн.	668	596
Дебиторская задолженность и авансы, тыс. грн.	899	579
Денежные средства, тыс. грн.	32 456	32 164
Долгосрочные обязательства, тыс. грн.	-	-
Объем продаж (без НДС), тыс. грн.	-	-
Финансовый результат, тыс. грн.	(892)	(797)
Чистый оборотный капитал, тыс. грн.	33 341	33 425
Серия A		
Пул ипотечного покрытия, тыс. грн.	305 118,88 ¹	295 708,84
Количество кредитов ипотечного покрытия, единиц	4 416	4 378
Средняя ставка по кредитам (на момент регистрации проспекта), %	16,83	16,86
Серия B		
Пул ипотечного покрытия, тыс. грн.	-	305 211,22 ²
Количество кредитов ипотечного покрытия, единиц	-	3 075
Средняя ставка по кредитам (на момент регистрации проспекта), %	-	17,17

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 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.

¹ Данные по состоянию на 20.09.2012

² Данные по состоянию на 20.12.2012

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 апреля – мая 2013 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	01.04.2012	01.07.2012	01.10.2012	01.01.2013
Активы, тыс. грн.	34 823	34 393	34 130	34 212
Собственный капитал, тыс. грн.	34 770	34 365	34 108	34 203
Основные средства ³ , тыс. грн.	131	675	668	596
Дебиторская задолженность и авансы, тыс. грн.	232	348	899	579
Денежные средства, тыс. грн.	34 098	33 283	32 456	32 164
Долгосрочные обязательства, тыс. грн.	-	-	-	-
Объем продаж (без НДС), тыс. грн.	-	-	-	-
Финансовый результат, тыс. грн.	(230)	(636)	(892)	(797)
Чистый оборотный капитал, тыс. грн.	34 282	33 613	33 341	33 425

✓ Обоснование

Публичное акционерное общество «Агентство по рефинансированию жилищных кредитов» (далее ПАО «АРЖК», Эмитент, Компания) создано 4 государственными банками в феврале 2012 года и зарегистрировано как финансовое учреждение (регистрационный № 16102701, серия и номер – ИК № 86 от 08.05.2012 г.). Целью Компании является обеспечение функционирования системы негосударственного рефинансирования хозяйственной деятельности банков и финансово-кредитных учреждений, которые осуществляют жилищное ипотечное кредитование физических лиц. Эмитент имеет лицензию Нацкомфинуслуг на осуществление деятельности по предоставлению финансовых кредитов за счет привлеченных средств (срок действия – до 13.06.2015 г.), а также Генеральную лицензию НБУ на осуществление валютных операций (№ 95 от 12.11.2012 г.).

На протяжении анализируемого периода структура собственников и управленческого состава Компании не менялась. Информация о собственниках ПАО «АРЖК» приведена в таблице ниже.

Акционер	Доля в капитале по состоянию на 01.01.2013 г., %
Публичное акционерное общество «Государственный сберегательный банк Украины»	70,87
Публичное акционерное общество «Государственный экспортно-импортный банк Украины»	9,71
Публичное акционерное общество акционерный банк «Укргазбанк»	9,71
Публичное акционерное общество «Акционерный коммерческий банк «КИЕВ»	9,71

Компания инвестировала в развитие материально-технической базы, сформировала пул ипотечного покрытия и зарегистрировала выпуски обычных ипотечных облигаций серий «А» и «В», которые размещались в текущем году⁴. Основными составляющими доходов за период фактической деятельности были доходы по депозитам; основными составляющими расходов – административные. В IV квартале 2012 года объем активов Эмитента изменился незначительно и по состоянию на 01.01.2013 г. составил 34,2 млн. грн. Денежные средства на депозитных и текущих счетах в банках на начало 2013 года формировали более 94% активов; балансовый капитал увеличился в последнем квартале 2012 года на 0,1 млн. грн. (за счет сокращения непокрытых убытков), и по состоянию на 01.01.2013 г. формирует 99,97% пассивов Эмитента. По итогам 2012 года чистый убыток ПАО «АРЖК» составил 0,80 млн. грн., административные расходы – 5,1 млн. грн., начисленные проценты по депозитам – 4,2 млн. грн. (более чем на 80% покрывают административные расходы указанного периода).

³ Остаточная стоимость

⁴ Облигации серии «А» были полностью размещены 23.04.2013 г., а 14.05.2013 г. получено Свидетельство НКЦПФР о регистрации выпуска обычных ипотечных облигаций серии «А» (№1/4/2012)

Согласно первоначальному прогнозу, 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 (более 13 млн. грн. в 2013 году и более 37 млн. грн. в 2014 году) 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 Эмитентом дополнительным критериям. В соответствии с законодательством, Эмитент несет обязательства по поддержанию надлежащего качества пула ипотечных кредитов.

На начало 2013 года пул ипотечных активов по облигациям серии «А» состоял из 4 378 ипотечных кредитов физических лиц на общую сумму 295,7 млн. грн., а также денежных средств в объеме 1,6 млн. грн. (по состоянию на 01.04.2013 г. пул представлен 4 208 кредитами на сумму 276,5 млн. грн., а также денежными средствами в объеме 18,4 млн. грн.). По облигациям серии «В» пул ипотечного покрытия сформирован в I квартале 2013 года и по состоянию на 01.04.2013 г. состоял из 2 952 ипотечных кредитов на сумму 278,4 млн. грн. Пул ипотечного покрытия имеет хорошую диверсификацию в разрезе кредитов и регионов, умеренную доходность, а также высокое качество (доля кредитов, по которым имела место просрочка платежей, не превышала 4%). Коэффициент LTV пула ипотечного покрытия по облигациям серии «А» составляет 36%; серии «В» – 45%; коэффициенты ипотечного покрытия – 85% и 90% соответственно. Расчеты по договорам уступки прав требования по кредитным договорам, обеспеченным ипотекой, в 2012 году не осуществлялись: согласно условиям заключенных договоров расчеты начинаются после получения ПАО «АРЖК» оплаты за размещенные ипотечные облигации. Общая сумма задолженности по договорам уступки по состоянию на 01.01.2013 г. составляет 626,57 млн. грн.

В случае необходимости, со стороны основных акционеров также может быть оказана помощь (как финансовая, так и техническая). В то же время, 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 гарантийного депозита, жестких требований к структуре и качеству пула ипотечного покрытия, а также высокого уровня покрытия залогами ипотечных кредитов в пуле. Необходимость урегулирования ряда законодательных моментов привела к переносу сроков размещения ценных бумаг (и соответственно – формирования пула ипотечных кредитов под будущее рефинансирование банков).

По мнению агентства UCRA, Эмитент имеет отлаженные механизмы минимизации операционного риска, а кредитоспособность банка-оригинатора, а также качество ипотечного обеспечения является высоким.

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

Рейтинговая история		
Дата	19.12.2012	16.05.2013
Уровень рейтинга	uaAA	uaAA
Действие	присвоение	подтверждение

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

Рейтинговая история		
Дата	24.01.2013	16.05.2013
Уровень рейтинга	uaAA	uaAA
Действие	присвоение	подтверждение

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.	25 000 шт.
Номинальная стоимость облигации	10 000,00 грн.	10 000,00 грн.
Общая стоимость размещения облигаций	250 000 000,00 грн.	250 000 000,00 грн.
Форма существования	бездокumentарная	бездокumentарная
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	22.10.2012	20.01.2013	91	21.01.2013	23.01.2013	12,5	311,64	10000
2	21.01.2013	21.04.2013	91	22.04.2013	24.04.2013	12,5	311,64	10000
3	22.04.2013	21.07.2013	91	22.07.2013	24.07.2013	12,5	311,64	10000
4	22.07.2013	20.10.2013	91	21.10.2013	23.10.2013	12,5	311,64	10000
5	21.10.2013	19.01.2014	91	20.01.2014	22.01.2014	12,5	272,69	8750
6	20.01.2014	20.04.2014	91	21.04.2014	23.04.2014	12,5	272,69	8750
7	21.04.2014	20.07.2014	91	21.07.2014	23.07.2014	12,5	233,73	7500
8	21.07.2014	19.10.2014	91	20.10.2014	22.10.2014	12,5	233,73	7500
9	20.10.2014	18.01.2015	91	19.01.2015	21.01.2015	12,5	194,78	6250
10	19.01.2015	19.04.2015	91	20.04.2015	22.04.2015	12,5	194,78	6250
11	20.04.2015	19.07.2015	91	20.07.2015	22.07.2015	12,5	155,82	5000
12	20.07.2015	18.10.2015	91	19.10.2015	21.10.2015	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», составленный на конец рабочего дня, предшествующего дате начала выплаты части номинальной стоимости.

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, %	Σ процентного платежа на 1 облигацию, грн.	Амортизационная стоимость одной облигации (грн)
				Начало	Конец			
1	04.02.2013	05.05.2013	91	06.05.2013	08.05.2013	12,5	311,64	10000,00
2	06.05.2013	04.08.2013	91	05.08.2013	07.08.2013	12,5	311,64	10000,00
3	05.08.2013	03.11.2013	91	04.11.2013	06.11.2013	12,5	311,64	10000,00
4	04.11.2013	02.02.2014	91	03.02.2014	05.02.2014	12,5	311,64	10000,00
5	03.02.2014	04.05.2014	91	05.05.2014	07.05.2014	12,5	272,69	8750,00
6	05.05.2014	03.08.2014	91	04.08.2014	06.08.2014	12,5	272,69	8750,00
7	04.08.2014	02.11.2014	91	03.11.2014	05.11.2014	12,5	233,73	7500,00
8	03.11.2014	01.02.2015	91	02.02.2015	04.02.2015	12,5	233,73	7500,00
9	02.02.2015	03.05.2015	91	04.05.2015	06.05.2015	12,5	194,78	6250,00
10	04.05.2015	02.08.2015	91	03.08.2015	05.08.2015	12,5	194,78	6250,00
11	03.08.2015	01.11.2015	91	02.11.2015	04.11.2015	12,5	155,82	5000,00
12	02.11.2015	31.01.2016	91	01.02.2016	03.02.2016	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,	Амортизационная стоимость облигации
--------	----------------------------------	-------------------------------------

	грн.	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.

✓ Структура и качество ипотечного покрытия

Ипотечное покрытие и операции с ним учитываются Эмитентом отдельно, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Обслуживание ипотечных активов включает получение (прием) от должников платежей по обеспеченным ипотекой обязательствам и их учет (ведение реестра платежей), контроль соблюдения должниками условий кредитных и ипотечных договоров, контроль состояния предметов ипотеки, предъявление должникам требований относительно выполнения ими обеспеченных ипотекой обязательств и принятие мер в случае их нарушения, ответственное хранение договоров, обеспечивающих право Эмитента на ипотечные активы, реализацию других прав и выполнение обязанностей ипотекодержателя согласно кредитным и ипотечным договорам, а также договора об обслуживании ипотечных активов.

Пул ипотечного покрытия по облигациям серии «А» имеет высокую диверсификацию в разрезе кредитов и обеспечивает достаточный объем денежных поступлений для расчета по облигациям указанной эмиссии. На начало 2013 года доля больших кредитов (больше 500 тыс. грн.) в структуре ипотечного покрытия не превышает 2,5%, средний размер кредита составляет 67,5 тыс. грн. (по состоянию на 01.04.2013 г. – 65,7 тыс. грн.), ежемесячный объем поступлений от погашения основного долга и процентов заемщиками превышает 7 млн. грн. (средства аккумулируются на специальном счете). Валютные кредиты в пуле отсутствуют.

Информация о структуре и качестве пула ипотечного покрытия по обычным ипотечным облигациям ПАО «АРЖК» серии «А» приведена в Таблице 7.

Таблица 7. Информация о структуре и качестве ипотечного покрытия по эмиссии облигаций ПАО «АРЖК» серии «А»

Показатель	20.09.2012	01.01.2013	01.04.2013
Размер ипотечного покрытия, млн. грн.	305,1	297,3	294,9
Коэффициент ипотечного покрытия, %	≤ 85	≤ 85	≤ 85
Обеспечение ипотеки	Недвижимое имущество жилищного назначения	Недвижимое имущество жилищного назначения	Недвижимое имущество жилищного назначения
Количество ипотечных кредитов в пуле, шт.	4416	4378	4208
Средневзвешенная ставка по всем кредитам, %	16,83	16,86	16,90
Средневзвешенный срок ипотечных активов в составе ипотечного покрытия, мес.	109	108	107
Коэффициент LTV, %	40	36	36
Доля ипотечных активов в пуле ипотечного покрытия, обеспеченных жилищной ипотекой, %	100	99,4	93,8

Качество пула ипотечного покрытия по облигациям серии «В» высокое, а его основу формируют кредиты в национальной валюте (93,7%). Средняя процентная ставка по кредитам на 4,6 п.п. превышает процентную ставку по облигациям. Средний объем кредита составляет 94,3 тыс. грн.; доля больших кредитов (более 500 тыс. грн.) составляет 4%. Информация о структуре и качестве пула ипотечного покрытия по обычным ипотечным облигациям ПАО «АРЖК» серии «В» приведена в Таблице 8.

Таблица 8. Информация о структуре и качестве ипотечного покрытия по эмиссии облигаций ПАО «АРЖК» серии «В»

Показатель	18.01.2013	01.04.2013
Размер ипотечного покрытия, млн. грн.	305,2	278,4
Коэффициент ипотечного покрытия, %	≤ 90	≤ 90
Обеспечение ипотеки	Недвижимое имущество жилищного назначения	Недвижимое имущество жилищного назначения
Количество ипотечных кредитов в пуле, шт.	3 075	2 952
Средневзвешенная ставка по всем кредитам, % годовых	17,17	17,12
Средневзвешенный срок ипотечных активов в составе ипотечного покрытия, мес.	119	116
Коэффициент LTV	46	45
Доля ипотечных активов в пуле ипотечного покрытия, обеспеченных жилищной ипотекой	100%	100%

Компания осуществляет замену кредитов в пуле если они перестают соответствовать требованиям законодательства.

✓ Основные требования к структуре ипотечного покрытия

В состав ипотечного покрытия обычных ипотечных облигаций включаются ипотечные активы (права требования по обеспеченным ипотекой денежным обязательствам должников – физических лиц), при следующих условиях:

- ипотечные активы принадлежат Эмитенту на праве собственности и могут быть отчуждены в случае неисполнения Эмитентом обязательств по обычным ипотечным облигациям;
- обеспеченные ипотекой обязательства должников подлежат исполнению исключительно в денежной форме⁵;
- сведения о том, что Эмитент является ипотекодержателем, внесены в соответствующий государственный реестр в установленном законодательством порядке. Сведения об обременении недвижимого имущества ипотекой в пользу Эмитента документально

⁵ не включаются в состав ипотечного покрытия ипотечные активы, договорные условия возникновения которых предусматривают выполнения обязательств должников в натуральной форме, путем зачета или в другой способ, который не предусматривает полную уплату Эмитенту основной суммы долга и процентов в денежной форме.

подтверждены Выпиской⁶ из «Государственного реестра ипотек» или «Государственного реестра прав на недвижимое имущество и их ограничений»; в зависимости от того, в каком из этих реестров в соответствии с законодательством регистрируется ипотека;

- ипотечные активы не находятся в залоге или не обременены иным образом для обеспечения выполнения Эмитентом иных обязательств, чем обязательства по выпуску обычных ипотечных облигаций;
- по ипотечному или кредитному договору, подтверждающему права Эмитента на соответствующий ипотечный актив, который включается в состав ипотечного покрытия, не принято решение об обращении взыскания; в отношении должника по такому ипотечному или кредитному договору не возбуждено производство по делу о банкротстве;
- условия ипотечного договора не предусматривают возможности замены или отчуждения ипотекодателем предмета ипотеки без согласия ипотекодержателя. С целью обеспечения контроля Эмитента за исполнением должником указанных условий ипотечного договора, соответствующие сведения внесены в «Единый реестр запретов на отчуждение объектов недвижимого имущества» или другой государственный реестр, в котором (в соответствии с законодательством) подлежит регистрации информация о запрете отчуждения недвижимости;
- предмет ипотеки находится на территории Украины и застрахован на его полную стоимость от рисков случайного уничтожения, повреждения или порчи. Страхование предмета ипотеки осуществляется на его полную стоимость, что подтверждено соответствующим договором страхования⁷;
- ипотечные активы не включены в состав ипотечного покрытия по другим выпускам ипотечных облигаций (ипотечных сертификатов);
- основная сумма долга⁸ должника по обеспеченному ипотекой обязательству не превышает 75% оценочной стоимости предмета ипотеки жилищного назначения по каждому отдельному кредиту, определенной субъектом оценочной деятельности (что подтверждается выводами Оценочной компании на соответствие стоимостных характеристик объектов, переданных в ипотеку) по текущим рыночным ценам;
- обязательства должника не обеспечены последующей ипотекой;
- кредиты классифицированы как «стандартные» и «под контролем»;
- активы в пуле ипотечных кредитов не обеспечены недвижимостью из фондов временного проживания, недвижимостью в государственной или коммунальной собственности, объектами незавершенного строительства или имущественными правами на недвижимость.

Обязательное исключение ипотечных активов (с заменой на другие активы, в соответствии с законодательством) из состава ипотечного покрытия обычных ипотечных облигаций осуществляется при:

- выявлении несоответствия отдельных ипотечных активов в составе ипотечного покрытия требованиям законодательства и проспекта эмиссии;
- инициировании обращения взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательств должника по соответствующему ипотечному активу, или досрочного прекращения договора ипотеки по другим причинам;
- просрочке уплаты должником очередных платежей по ипотечному активу более чем на 3 месяца (в соответствии с условиями кредитного договора);
- возбуждении дела о банкротстве по отношению к должнику по ипотечному активу.

⁶ или другим документом в соответствии с законодательством

⁷ страховщик, который страхует залоги по ипотечному покрытию, должен функционировать не менее года; к такой компании не должно применяться ограничительных мер со стороны контролирующих органов;

⁸ основная сумма долга по ипотечным активам – непогашенный должником размер кредита, обеспеченного ипотекой, без учета процентных платежей или комиссий, которые начисляются на задолженность по кредиту.

В течение 5 рабочих дней с момента наступления одного из вышеуказанных обстоятельств или получения требования управителя, Эмитент обязан исключить ипотечные активы из состава ипотечного покрытия, включив в его состав новые ипотечные кредиты (или другие активы, соответствующие требованиям законодательства), или выкупить часть ипотечных облигаций серии, которая обеспечена указанным пулом ипотечного покрытия. Дополнительное включение в состав ипотечного покрытия новых ипотечных кредитов, исключение или замена отдельных активов в структуре ипотечного покрытия может осуществляться Эмитентом самостоятельно в любое время до полного погашения выпуска ипотечных облигаций при условии, что ипотечное покрытие в результате таких действий будет соответствовать требованиям законодательства и условиям размещения (проспекту эмиссии).

Функции по обслуживанию ипотечных активов в составе ипотечного покрытия возлагаются на обслуживающее учреждение – АО «Ощадбанк» (согласно Договору об обслуживании ипотечных активов). Обслуживанием ипотечных активов в составе ипотечного покрытия считаются мероприятия, направленные обслуживающим учреждением на обеспечение надлежащей реализации функций ипотечного кредитора во взаимоотношениях с должниками по соответствующим ипотечным активам.

Ипотечные активы и другие активы включаются в состав ипотечного покрытия с момента внесения сведений о них в «Реестр ипотечного покрытия». На эти активы распространяется правовой режим залога ипотечного покрытия в пользу собственников ипотечных облигаций. Замена ипотечных активов в составе ипотечного покрытия вступает в силу с момента внесения сведений об этом в «Реестр ипотечного покрытия».

На момент включения ипотечных активов в состав ипотечного покрытия, а также в течение всего срока пребывания этих активов в составе ипотечного покрытия Эмитент обязан:

- иметь права кредитора по соответствующим ипотечным активам. Такие права не могут быть ограничены или обременены правами любых других лиц, кроме владельцев обычных ипотечных облигаций;
- сохранять возможность уступки прав требований по соответствующему ипотечному активу в пользу другого лица с целью выполнения обязательств перед владельцами обычных ипотечных облигаций;
- не ограничивать и не обременять право владельцев обычных ипотечных облигаций на обращение взыскания на ипотечные активы в составе ипотечного покрытия (за исключением ограничений, прямо установленных законодательством и условиями эмиссии).

На момент включения ипотечных активов в состав ипотечного покрытия, а также в течение всего срока пребывания этих активов в составе ипотечного покрытия, права Эмитента, как кредитора по соответствующим ипотечным активам, не могут быть предметом договорных или внедоговорных ограничений или обременений, которые предусматривают возникновение у других лиц, кроме владельцев обычных ипотечных облигаций, прав на получение удовлетворения их требований к Эмитенту за счет таких ипотечных активов.

В случае, если у ПАО «АРЖК» нет в распоряжении ипотечных кредитов надлежащего качества, в состав ипотечного покрытия Эмитент имеет возможность включить (но не более 25% общего объема ипотечного покрытия) государственные ценные бумаги, или ценные бумаги, которые гарантируются государством, а также (или) денежные средства Эмитента на депозитных счетах.

Ипотечные активы не включаются в состав ипотечного покрытия в случае:

- наличия требования Эмитента о досрочном выполнении должником обязательств по соответствующему ипотечному или кредитному договору или судебного производства по взысканию с должника задолженности по таким договорам;
- обращения взыскания на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки;
- возбуждения в отношении должника производства по делу о банкротстве.

Эмитент обязуется за собственные средства обеспечить проведение аудиторских проверок по выявлению соответствия состояния ипотечного покрытия данным реестра ипотечного покрытия и требованиям законодательства.

С целью организации контроля состояния ипотечного покрытия в процессе обращения обычных ипотечных облигаций, Аудитором ипотечного покрытия (ООО «БДО»), на основании заключенного между ним, Эмитентом и управителем трехстороннего «Договора о проведении проверки ипотечного покрытия», осуществляются аудиторские проверки Реестра ипотечного покрытия.

Плановая проверка Реестра ипотечного покрытия осуществляется 1 раз в год с целью:

- выявления соответствия размера, состояния и характеристик ипотечного покрытия требованиям действующего законодательства;
- выявления соответствия характеристик отдельных ипотечных и других активов в составе ипотечного покрытия требованиям действующего законодательства;
- выявление соответствия данных «Реестра ипотечного покрытия» относительно ипотечного покрытия, а также отдельных ипотечных и других активов в составе ипотечного покрытия, данным бухгалтерского учета и финансовой отчетности Эмитента.

По требованию контролирующих органов или управителя могут проводиться также внеплановые проверки реестра ипотечного покрытия.

Соотношение суммы основного долга и оценочной стоимости ипотеки по каждому ипотечному активу, отвечает законодательным требованиям (по данным отчета оценочной компании СП «Увекон» относительно текущих стоимостных характеристик объектов, переданных в ипотеку).

Баланс ПАО «АРЖК», тыс. грн.

Показатель	01.04.2012	01.07.2012	01.10.2012	01.01.2013
Необоротные активы				
Нематериальные активы	–	–	–	104
Незавершенные капитальные инвестиции	356	77	99	43
Основные средства:				
– остаточная стоимость	131	675	668	596
– первоначальная стоимость	135	687	724	696
– износ	(3)	(13)	(56)	(100)
Долгосрочные финансовые инвестиции	–	–	–	–
Другие необоротные активы	–	–	–	–
Всего необоротные активы	487	752	767	743
Оборотные активы				
Производственные запасы	6	9	7	6
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
– по выданным авансам	–	–	–	48
– по начисленным доходам	–	–	–	501
– по внутренним расчетам	–	–	–	–
Прочая текущая дебиторская задолженность	232	348	899	27
Текущие финансовые инвестиции	–	–	–	–
Денежные средства и их эквиваленты	–	–	–	–
– в национальной валюте	34 098	33 283	32 456	32 164
– в иностранной валюте	–	–	–	–
Прочие оборотные активы	–	–	–	685
Всего оборотные активы	34 336	33 641	33 363	33 434
Затраты будущих периодов	–	–	–	35
ВСЕГО АКТИВЫ	34 823	34 393	34 130	34 212

Баланс ПАО «АРЖК», тыс. грн.

Показатель	01.04.2012	01.07.2012	01.10.2012	01.01.2013
Собственный капитал				
Уставный капитал	35 000	35 000	35 000	35 000
Дополнительный вложенный капитал	–	–	–	–
Прочий дополнительный капитал	–	–	–	–
Резервный капитал	–	–	–	–
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(230)	(636)	(892)	(797)
Всего собственный капитал	34 770	34 365	34 108	34 203
Обеспечение будущих расходов и платежей	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные кредиты банков	–	–	–	–
Прочие долгосрочные финансовые обязательства	–	–	–	–
Прочие долгосрочные обязательства	–	–	–	–
Всего долгосрочные обязательства	–	–	–	–
Текущие обязательства				
Краткосрочные кредиты банков	–	–	–	–
Текущая задолженность по долгосрочным обязательствам	–	–	–	–
Векселя выданные	–	–	–	–
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	–	9	5	9
Текущие обязательства по расчетам	–	–	–	–
– по полученным авансам	–	–	–	–
– с бюджетом	–	–	–	–
– по внебюджетным платежам	–	–	–	–
– по страхованию	–	–	1	–
– по оплате труда	–	1	2	–
– с участниками	–	–	–	–
– по внутренним расчетам	–	–	–	–
Прочие текущие обязательства	52	16	16	–
Всего текущие обязательства	53	28	21	9
Доходы будущих периодов	–	–	–	–
ВСЕГО ПАССИВЫ	34 823	34 393	34 130	34 212

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

Показатель	3М2012	6М2012	9М2012	2012
Доход от реализации продукции (товаров, работ и услуг)	–	–	–	–
Непрямые налоги и прочие отчисления с доходов	–	–	–	–
Чистый доход от реализации продукции (товаров, работ и услуг)	–	–	–	–
Себестоимость реализованной продукции (товаров, работ и услуг)	–	–	–	–
Валовая прибыль	–	–	–	–
Прочие операционные доходы	–	1	1	6
Административные расходы	(475)	(1 975)	(3 511)	(5 060)
Расходы на сбыт	–	–	–	–
Прочие операционные расходы	–	–	–	–
Финансовый результат от операционной деятельности	(475)	(1 975)	(3 510)	(5 054)
Прочие финансовые доходы	–	–	–	–
Прочие доходы	–	–	–	–
Финансовые расходы	245	1 339	2 619	4 257
Потери от участия в капитале	–	–	–	–
Прочие расходы	–	–	–	–
Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения	(230)	(636)	(892)	(797)
Налог на прибыль от обычной деятельности	–	–	–	–
Финансовый результат от обычной деятельности	(230)	(636)	(892)	(797)
Чрезвычайные доходы	–	–	–	–
Чрезвычайные расходы	–	–	–	–
Чистая прибыль (убыток)	(230)	(636)	(892)	(797)