

## Рейтинговый отчет HLRA-C-01-04-C2O

Публичное акционерное общество «Агентство по рефинансированию жилищных кредитов»  
01033, г. Киев, ул. Гайдара, 50 «В»  
Код ЄГРПОУ 38040228

### Рейтинги:

Долгосрочный кредитный рейтинг: **uaAA**  
Долгосрочный кредитный рейтинг долговых обязательств\*: **uaAA**  
Прогноз: **стабильный**  
Дата присвоения: **19-12-2012**  
Дата обновления: **01-11-2013**

\*- Облигации со следующими параметрами:

| Серия | Характеристика облигаций | Сумма 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. Знаки «+» и «-» обозначают промежуточные категории рейтинга относительно основных категорий. **Стабильный** прогноз указывает на отсутствие на текущий момент предпосылок для изменения рейтинга на протяжении года.

### 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.

### Финансовые показатели:

| Показатели                                                      | 01.01.2013              | 01.07.2013 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| Активы, тыс. грн.                                               | 34 212                  | 290 245    |
| Собственный капитал, тыс. грн.                                  | 34 203                  | 34 032     |
| Основные средства, тыс. грн.                                    | 596                     | 524        |
| Дебиторская задолженность и авансы, тыс. грн.                   | 579                     | 203 095    |
| Денежные средства, тыс. грн.                                    | 32 164                  | 86 075     |
| Долгосрочные обязательства, тыс.                                | -                       | 187 499    |
| Объем продаж (без НДС), тыс. грн.                               | -                       | -          |
| Финансовый результат, тыс. грн.                                 | (797)                   | (166)      |
| Чистый оборотный капитал, тыс.                                  | 33 425                  | 54 427     |
| <b>Серия A</b>                                                  |                         |            |
| Пул ипотечного покрытия, тыс. грн.                              | 295 708,84              | 294 619,86 |
| Количество кредитов ипотечного покрытия, единиц                 | 4 378                   | 4 012      |
| Средняя ставка по кредитам (на момент регистрации проспекта), % | 16,86                   | 16,84      |
| <b>Серия B</b>                                                  |                         |            |
| Пул ипотечного покрытия, тыс. грн.                              | 305 211,22 <sup>1</sup> | 278 466,71 |
| Количество кредитов ипотечного покрытия, единиц                 | 3 075                   | 2 846      |
| Средняя ставка по кредитам (на момент регистрации проспекта), % | 17,17                   | 17,07      |

### 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.

<sup>1</sup> 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 сентября – октября 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 | 01.04.2013 | 01.07.2013 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активы, тыс. грн.                             | 34 823     | 34 393     | 34 130     | 34 212     | 34 188     | 290 245    |
| Собственный капитал, тыс. грн.                | 34 770     | 34 365     | 34 108     | 34 203     | 33 955     | 34 032     |
| Основные средства <sup>2</sup> , тыс. грн.    | 131        | 675        | 668        | 596        | 564        | 524        |
| Дебиторская задолженность и авансы, тыс. грн. | 232        | 348        | 899        | 579        | 483        | 203 095    |
| Денежные средства, тыс. грн.                  | 34 098     | 33 283     | 32 456     | 32 164     | 32 134     | 86 075     |
| Долгосрочные обязательства, тыс. грн.         | -          | -          | -          | -          | -          | 187 499    |
| Объем продаж (без НДС), тыс. грн.             | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Финансовый результат, тыс. грн.               | (230)      | (636)      | (892)      | (797)      | (248)      | (166)      |
| Чистый оборотный капитал, тыс. грн.           | 34 282     | 33 613     | 33 341     | 33 425     | 33 194     | 54 427     |

## ✓ 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. На протяжении анализируемого периода структура собственников Эмитента не менялась и отражена ниже.

| Акционер          | Доля в капитале ПАО «АРЖК» по состоянию на 01.07.13 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 то же время, основные операции, которые оказали влияние на балансовые показатели ПАО «АРЖК», осуществлялись уже текущем году.

В I полугодии 2013 года валюта баланса ПАО «АРЖК» увеличилась в 8,5 раз (до 290,2 млн. грн.), что связано с предоставлением банку-оригинатору финансового кредита под обеспечение пула ипотечных кредитов. Облигации серии «А» (250 млн. грн.) размещены в полном объеме. Кроме того, существенно увеличились остатки на банковских счетах (где также аккумулируются поступления по ипотечным кредитам, переуступленным в пользу Эмитента), что положительно отразилось на показателях ликвидности ПАО «АРЖК». Финансовые операции в анализируемом периоде осуществлялись ПАО «АРЖК» с основным акционером, хотя, учитывая изменения в законодательстве, не исключено расширение круга потенциальных контрагентов (как инвесторов, так и получателей рефинансирования под обеспечение ипотечных кредитов). На начало июля 2013 года основными составляющими активов Эмитента были дебиторская задолженность по

<sup>2</sup> Остаточная стоимость

долгосрочному ( $> 1$  года) и краткосрочному ( $\leq 1$  года) финансовому кредиту (с учетом премии и дисконта), а также средства на текущих и депозитных счетах в банках; основными составляющими пассивов – собственные средства и задолженность по собственным облигациям серии «А».

Объем доходов за январь-июнь 2013 года составил 9,16 млн. грн. Размещение облигаций и предоставление финансовых кредитов привело к перегруппированию в структуре доходов и расходов Компании. С 2013 года ПАО «АРЖК» начало начислять доход по предоставленному финансовому кредиту. Изменения в структуре расходов связаны с начислением купонного дохода по собственным облигациям. Основными составляющими доходов ПАО «АРЖК» в анализируемом периоде были проценты по финансовому кредиту и депозитам; основными составляющими расходов – начисленные проценты по облигациям (первый купон выплачен в июле), а также расходы на содержание Компании (оплата труда, аренда, прочие). Проценты по уступленным кредитам начисляются в соответствии с условиями кредитных договоров.

На протяжении анализируемого периода деятельность ПАО «АРЖК» была убыточной (убыток за I полугодие 2013 года составил 166 тыс.; при том, по итогам II квартала Компания получила прибыль в размере 82 тыс. грн.), что, в первую очередь, связано с недостаточными масштабами деятельности, а также расходами по размещению облигаций серии «В». Влияние на финансовый результат также оказывают дисбалансы в сроках начисления доходов по базовому активу и процентов по облигациям (ежеквартально). В дальнейшем, увеличение объемов операций позволит Эмитенту генерировать достаточный объем дохода для покрытия процентных и прочих расходов по обслуживанию собственных облигаций, а также дополнительных расходов на содержание (аренда, оплата труда, прочие операционные расходы). 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 (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. По данным НБУ, общий объем жилищных кредитов физических лиц на начало июля 2013 года превысил 55 млрд. грн., из которых  $\frac{1}{4}$  номинировано в национальной валюте; средний уровень процентных ставок по предоставленным в I полугодии 2013 года ипотечным кредитам, колебался в пределах 16,8-17,8%. Текущая активность банков в сегменте ипотечного кредитования остается слабой (удельный вес ипотеки в структуре новых кредитов, предоставленных физическим лицам за последний год не превышает 3%), что связано с недостаточными ресурсными возможностями банковской системы, а также высокими рисками такого кредитования в условиях коррекции цен и ограниченной ликвидности рынка недвижимости.

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.

На начало июля 2013 года пул ипотечных активов, которые выступают покрытием по облигациям серии «А», состоял из 4 012 ипотечных кредитов физических лиц (на общую сумму 250,8 млн. грн.), а также денежных средств в объеме 43,8 млн. грн. По облигациям серии «В» пул ипотечного покрытия состоял из 2 846 ипотечных кредитов (на сумму 256,7 млн. грн.), а также денежных средств в объеме 21,8 млн. грн. Покрытие по ипотечным облигациям диверсифицировано как в разрезе составляющих (жилищные кредиты и средства на специальном счете в госбанке), так и жилищных кредитов (средний размер кредита в составе пула ипотечного покрытия облигаций серии «А» составляет 62,5 тыс. грн.; серии «В» – 90,2 тыс. грн.). При этом, средняя процентная ставка по кредитам ипотечного покрытия (16,84% по пулу ипотечного покрытия серии «А»; 17,07% – серии «В») позволяет генерировать денежный поток, превышающий прогнозные выплаты купонного дохода по облигациям каждой из серий. Качество пула ипотечного покрытия высокое, что связано с применением процедуры обратного выкупа банками-оригинаторами кредитов, качество которых не соответствует законодательным требованиям. На начало июля 2013 года коэффициент LTV пула ипотечного покрытия по облигациям серии «А» составляет 34,5%; серии «В» – 43,7%; коэффициенты ипотечного покрытия – 0,85 и 0,9 соответственно. Согласно условиям заключенных договоров расчеты начинаются после получения ПАО «АРЖК» оплаты за размещенные ипотечные облигации. Общая сумма уступленных в пользу ПАО «АРЖК» прав требований по ипотечным кредитам составила 520,32<sup>3</sup> млн. грн. (внебалансовые активы).

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 специального 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, 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. В июле 2013 года уплачен процентный доход по облигациям серии «А» в размере 7,79 млн. грн.

---

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

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

| Рейтинговая история |            |               |               |
|---------------------|------------|---------------|---------------|
| Дата                | 19.12.2012 | 16.05.2013    | 01.11.2013    |
| Уровень рейтинга    | uaAA       | uaAA          | uaAA          |
| Действие            | присвоение | подтверждение | подтверждение |

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

| Рейтинговая история |            |               |               |
|---------------------|------------|---------------|---------------|
| Дата                | 24.01.2013 | 16.05.2013    | 01.11.2013    |
| Уровень рейтинга    | uaAA       | uaAA          | uaAA          |
| Действие            | присвоение | подтверждение | подтверждение |

#### Рейтинговая история ПАО «АРЖК»

| Рейтинговая история |            |
|---------------------|------------|
| Дата                | 01.11.2013 |
| Уровень рейтинга    | uaAA       |
| Действие            | присвоение |

## 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                  | 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»<sup>4</sup>, 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                 | 04.02.13       | 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                                         |

<sup>4</sup> Расчетный центр по обслуживанию договоров на финансовых рынках (банк); тип и название изменены в соответствии с решением акционеров от 28.03.2013 г.

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 текущего года получено временное свидетельство НКЦПФР о регистрации выпуска обычных ипотечных облигаций серии «В». На момент проведения анализа облигации серии «А» размещены в полном объеме, облигации серии «В» – частично. ПАО «АРЖК» 21.10.2013 г. осуществило выплату процентного дохода по ипотечным облигациям серии «А» за период с 22.07.2013 г. по 20.10.2013 г., а также выплату части амортизационной стоимости ипотечных облигаций серии «А».

### ✓ 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 июля 2013 года доля больших кредитов (больше 500 тыс. грн.) в структуре ипотечного покрытия не превышает 3,6%, средний размер кредита составляет 62,5 тыс. грн. (по состоянию на 01.04.2013 г. – 65,7 тыс. грн.), ежемесячный объем поступлений от

погашения основного долга и процентов заемщиками превышает 8,5 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 | 01.07.2013 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| Размер ипотечного покрытия, млн. грн.                                                | 305,1                 | 297,3      | 294,9      | 294,6      |
| Коэффициент ипотечного покрытия, %                                                   | ≤ 85                  | ≤ 85       | ≤ 85       | ≤ 85       |
| Обеспечение ипотеки                                                                  | Жилищная недвижимость |            |            |            |
| Количество ипотечных кредитов в пуле, шт.                                            | 4416                  | 4378       | 4208       | 4 012      |
| Средневзвешенная ставка по всем кредитам, %                                          | 16,83                 | 16,86      | 16,90      | 16,84      |
| Средневзвешенный срок ипотечных активов в составе ипотечного покрытия, мес.          | 109                   | 108        | 107        | 105        |
| Коэффициент LTV <sup>5</sup> , %                                                     | 40                    | 36         | 36         | 35         |
| Доля ипотечных активов в пуле ипотечного покрытия, обеспеченных жилищной ипотекой, % | 100                   | 99,4       | 93,8       | 85,1       |

Качество пула ипотечного покрытия по облигациям серии «В» высокое, а его основу формируют кредиты в национальной валюте (92,8%). Средняя процентная ставка по кредитам на 4,57 п.п. превышает процентную ставку по облигациям. Средний объем кредита составляет 90,2 тыс. грн.; доля больших кредитов (более 500 тыс. грн.) составляет 7,4%. Ежемесячный объем поступлений от погашения основного долга и процентов заемщиками превышает 8,2 млн. грн. (средства аккумулируются на специальном счете).

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 | 01.07.2013 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|------------|
| Размер ипотечного покрытия, млн. грн.                                                | 305,2                 | 278,4      | 278,5      |
| Коэффициент ипотечного покрытия, %                                                   | ≤ 90                  | ≤ 90       | 0,9        |
| Обеспечение ипотеки                                                                  | Жилищная недвижимость |            |            |
| Количество ипотечных кредитов в пуле, шт.                                            | 3 075                 | 2 952      | 2 846      |
| Средневзвешенная ставка по всем кредитам, % годовых                                  | 17,17                 | 17,12      | 17,07      |
| Средневзвешенный срок ипотечных активов в составе ипотечного покрытия, мес.          | 119                   | 116        | 115        |
| Коэффициент LTV                                                                      | 46                    | 45         | 44         |
| Доля ипотечных активов в пуле ипотечного покрытия, обеспеченных жилищной ипотекой, % | 100                   | 100        | 92         |

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;

<sup>5</sup> Округления до целых значений

- обеспеченные ипотекой обязательства должников подлежат исполнению исключительно в денежной форме<sup>6</sup>;
- 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 подтверждены Выпиской<sup>7</sup> 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 ипотекодателя 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 страхования<sup>8</sup>;
- ипотечные активы не включены в состав ипотечного покрытия по другим выпускам ипотечных облигаций (ипотечных сертификатов);
- основная сумма долга<sup>9</sup> 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:

---

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> или другим документом в соответствии с законодательством

<sup>8</sup> страховщик, который страхует залоги по ипотечному покрытию, должен функционировать не менее года; к такой компании не должно применяться ограничительных мер со стороны контролирующих органов;

<sup>9</sup> основная сумма долга по ипотечным активам – непогашенный должником размер кредита, обеспеченного ипотекой, без учета процентных платежей или комиссий, которые начисляются на задолженность по кредиту.

- 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.

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 ведомостей 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 ведомостей 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 ( $\leq 25\%$  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 | 01.04.2013 | 01.07.2013 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Необоротные активы</b>                            |            |            |            |            |            |            |
| Нематериальные активы                                | –          | –          | –          | 104        | 137        | 137        |
| Незавершенные капитальные инвестиции                 | 356        | 77         | 99         | 43         | 36         | 36         |
| Основные средства:                                   |            |            |            |            |            |            |
| – остаточная стоимость                               | 131        | 675        | 668        | 596        | 564        | 524        |
| – первоначальная стоимость                           | 135        | 687        | 724        | 696        | 703        | 704        |
| – износ                                              | (3)        | (13)       | (56)       | (100)      | (139)      | (180)      |
| Долгосрочные финансовые инвестиции                   | –          | –          | –          | –          | –          | –          |
| Долгосрочная дебиторская задолженность               | –          | –          | –          | –          | –          | 166 395    |
| Другие необоротные активы                            | –          | –          | –          | –          | –          | –          |
| <b>Всего необоротные активы</b>                      | 487        | 752        | 767        | 743        | 737        | 167 092    |
| <b>Оборотные активы</b>                              |            |            |            |            |            |            |
| Производственные запасы                              | 6          | 9          | 7          | 6          | 8          | 7          |
| 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         | 7          | 6          |
| – по начисленным доходам                             | –          | –          | –          | 501        | 476        | 3 422      |
| – по внутренним расчетам                             | –          | –          | –          | –          | –          | –          |
| Прочая текущая дебиторская задолженность             | 232        | 348        | 899        | 27         | 1          | 33 272     |
| Текущие финансовые инвестиции                        | –          | –          | –          | –          | –          | –          |
| Денежные средства и их эквиваленты                   | 34 098     | 33 283     | 32 456     | 32 164     | 32 134     | 86 075     |
| Прочие оборотные активы                              | –          | –          | –          | 685        | 802        | 359        |
| <b>Всего оборотные активы</b>                        | 34 336     | 33 641     | 33 363     | 33 434     | 33 427     | 123 141    |
| Затраты будущих периодов                             | –          | –          | –          | 35         | 24         | 12         |
| <b>ВСЕГО АКТИВЫ</b>                                  | 34 823     | 34 393     | 34 130     | 34 212     | 34 188     | 290 245    |

Приложение 1 (продолжение)

Баланс ПАО «АРЖК», тыс. грн.

| Показатель                                           | 01.04.2012    | 01.07.2012    | 01.10.2012    | 01.01.2013    | 01.04.2013    | 01.07.2013     |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Собственный капитал</b>                           |               |               |               |               |               |                |
| Уставный капитал                                     | 35 000        | 35 000        | 35 000        | 35 000        | 35 000        | 35 000         |
| Дополнительный вложенный капитал                     | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| Прочий дополнительный капитал                        | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| Резервный капитал                                    | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)         | (230)         | (636)         | (892)         | (797)         | (1 045)       | (968)          |
| <b>Всего собственный капитал</b>                     | <b>34 770</b> | <b>34 365</b> | <b>34 108</b> | <b>34 203</b> | <b>33 955</b> | <b>34 032</b>  |
| <b>Обеспечение будущих расходов и платежей</b>       | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>       |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                    |               |               |               |               |               |                |
| Долгосрочные кредиты банков                          | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| Прочие долгосрочные финансовые обязательства         | –             | –             | –             | –             | –             | 187 499        |
| Прочие долгосрочные обязательства                    | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| <b>Всего долгосрочные обязательства</b>              | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>187 499</b> |
| <b>Текущие обязательства</b>                         |               |               |               |               |               |                |
| Краткосрочные кредиты банков                         | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| Текущая задолженность по долгосрочным обязательствам | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| Векселя выданные                                     | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги | –             | 9             | 5             | 9             | 30            | 9              |
| Текущие обязательства по расчетам                    | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| – по полученным авансам                              | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| – с бюджетом                                         | –             | –             | –             | –             | 26            | 20             |
| – по внебюджетным платежам                           | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| – по страхованию                                     | –             | –             | 1             | –             | 41            | 29             |
| – по оплате труда                                    | –             | 1             | 2             | –             | 136           | 105            |
| – с участниками                                      | –             | –             | –             | –             | –             | 59             |
| – по внутренним расчетам                             | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| Прочие текущие обязательства                         | 52            | 16            | 16            | –             | –             | 68 492         |
| <b>Всего текущие обязательства</b>                   | <b>53</b>     | <b>28</b>     | <b>21</b>     | <b>9</b>      | <b>233</b>    | <b>68 714</b>  |
| Доходы будущих периодов                              | –             | –             | –             | –             | –             | –              |
| <b>ВСЕГО ПАССИВЫ</b>                                 | <b>34 823</b> | <b>34 393</b> | <b>34 130</b> | <b>34 212</b> | <b>34 188</b> | <b>290 245</b> |

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

| Показатель                                                             | 3М2012 | 6М2012  | 9М2012  | 2012    | 3М2013  | 6М2013  |
|------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Чистый доход от реализации продукции (товаров, работ и услуг)          | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| Себестоимость реализованной продукции (товаров, работ и услуг)         | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| <b>Валовая прибыль</b>                                                 | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| Прочие операционные доходы                                             | –      | 1       | 1       | 6       | 3       | 3       |
| Административные расходы                                               | (475)  | (1 975) | (3 511) | (5 060) | (1 589) | (3 320) |
| Расходы на сбыт                                                        | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| Прочие операционные расходы                                            | –      | –       | –       | –       | (5)     | (5)     |
| <b>Финансовый результат от операционной деятельности</b>               | (475)  | (1 974) | (3 510) | (5 054) | (1 591) | (3 322) |
| Прочие финансовые доходы                                               | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| Прочие доходы                                                          | –      | –       | –       | –       | 1 343   | 9 157   |
| Финансовые расходы                                                     | 245    | 1 339   | 2 619   | 4 257   | –       | –       |
| Потери от участия в капитале                                           | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| Прочие расходы                                                         | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| <b>Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения</b> | (230)  | (635)   | (892)   | (797)   | (248)   | (6 001) |
| Налог на прибыль от обычной деятельности                               | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| <b>Финансовый результат от обычной деятельности</b>                    | (230)  | (635)   | (892)   | (797)   | (248)   | (166)   |
| Чрезвычайные доходы                                                    | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| Чрезвычайные расходы                                                   | –      | –       | –       | –       | –       | –       |
| <b>Чистая прибыль (убыток)</b>                                         | (230)  | (635)   | (892)   | (797)   | (248)   | (166)   |