

## **Рейтинговий звіт ARFO 018-001 про визначення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання Товариства з обмеженою відповідальністю «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргових зобов'язань:	серії «J» – облігації іменні, відсоткові, незабезпечені
Обсяг випуску:	серії «J» – 27 000 000,0 грн. на загальну суму: 27 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії «J» – 1000,0 грн.
Відсоткова ставка:	серії «J» – 9% річних з гарантованою валютною доходністю у євро та виплатою з 25 червня 2004 року 25 числа кожного місяця; остання виплата здійснюється в день погашення облігацій
Кількість облігацій:	серії «J» – 27 000 шт.
Термін розміщення:	серії «J» – з 17 травня 2004 року до 07 травня 2007 року (включно)
Термін обігу:	серії «J» – з 17 травня 2004 року до 24 січня 2025 року (включно)
Термін погашення:	серії «J» – 27 січня 2025 року
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	23.12.2015 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBBB</b>
Прогноз кредитного рейтингу:	стабільний

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» за 2010-2014 рр. та I-III квартали 2015 року, внутрішню інформацію, надану Товариством під час рейтингового процесу, а також іншу інформацію, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності Емітента. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти наявної інформації.

### **Визначення поточного рейтингу**

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBBB характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

### **Рейтингова історія**

<b>Дата</b>	<b>23.12.2015 р.</b>
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання	uaBBB
Прогноз кредитного рейтингу	стабільний
Рейтингова дія	визначення

## Обмеження

Рейтинг боргових зобов'язань ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» ґрунтується на інформації, що надана Емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

### **Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» підтримується:**

- можливостями Емітента отримувати сталі надходження коштів від позичальників ПАТ АКБ «Аркада» у розмірі, необхідному для вчасного виконання власних боргових зобов'язань, як результат налагодженої тривалої співпраці між Емітентом та Банком;
- успішним досвідом обслуговування Емітентом власних боргових зобов'язань.

### **Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» обмежується:**

- залежністю діяльності від співпраці з ПАТ АКБ «Аркада» та низькою диверсифікацією вкладень Емітента, що в умовах повільного відновлення ринку нерухомості може обмежити потік грошових надходжень, необхідних для розрахунку за власними зобов'язаннями;
- низькими показниками ефективності діяльності;
- відсутністю контролю над якістю базового активу (основного джерела формування грошових надходжень для розрахунку за борговими зобов'язаннями Емітента) з боку контролюючих органів, що посилює кредитні ризики в умовах нестабільності на ринку нерухомості.

## Основні фінансові показники

Показник	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.03.2014	30.06.2014	30.09.2014	31.12.2014	31.03.2015	30.06.2015	30.09.2015
Активи, млн. грн.	503,65	666,65	697,61	707,73	712,41	677,76	723,07	725,93	726,23	721,50
Власний капітал, млн. грн.	96,06	196,20	196,24	192,44	192,31	194,99	192,47	192,44	193,89	192,78
Заборгованість перед кредиторами, млн. грн.	399,96	464,03	501,30	515,20	520,03	482,70	530,54	533,42	432,28	528,72
Заборгованість дебіторів, млн. грн.	349,81	398,97	415,60	409,43	484,68	465,61	493,41	495,17	453,02	463,40
Доходи, млн. грн.	87,11	475,85	70,16	87,79	159,42	268,02	74,45	19,21	38,45	56,99
Видатки, млн. грн.	86,70	475,75	70,11	91,60	163,37	268,42	77,68	19,12	36,81	-56,33
Фінансовий результат від операційної діяльності, млн. грн.	0,05	0,07	0,049	-3,81	-3,94	-1,25	-3,72	-0,026	1,42	0,31
Чистий прибуток, млн. грн.	0,40	0,094	0,091	-3,81	-3,94	-1,25	-3,78	-0,026	1,42	0,31
Доходність активів (ROA), %	0,08	0,01	0,01%	-	-	-	-0,52	-	-	-
Доходність капіталу (ROE), %	0,42	0,05	0,05%	-	-	-	-1,96	-	-	-

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних відсоткових облігацій серії «J» Товариства з обмеженою відповідальністю «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» визначено на рівні «aaBBB», прогноз рейтингу «стабільний».

**Голова рейтингового комітету**

***О.В. Шубіна***

**Радник генерального директора**

***О.В. Капустинський***

## **Додатки**

## Дані балансу ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», тис. грн.

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.03.2014	30.06.2014	30.09.2014	31.12.2014	31.03.2015	30.06.2015	30.09.2015
<b>Поточні активи:</b>	<b>460 778,0</b>	<b>371 146,0</b>	<b>697 606,0</b>	<b>591 072,0</b>	<b>603 841,0</b>	<b>332 425,0</b>	<b>414 845,0</b>	<b>418 656,0</b>	<b>466 989,0</b>	<b>476 107,0</b>
Грошові кошти	25 867,0	15 656,0	529,0	1 007,0	936,0	656,0	2 329,9	4 250,0	41 520,0	2 552,0
Короткострокові інвестиції	85 100,0	236 886,0	245 013,0	269 983,0	221 366,0	188 632,0	210 870,0	210 039,0	215 212,0	253 231,0
Короткострокова дебіторська заборгованість:	229 777,0	118 604,0	232 749,0	320 064,0	381 539,0	143 137,0	201 646,0	204 276,0	210 257,0	220 324,0
дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів, за виданими авансами, з бюджетом	22 280,0	11 235,0	25 001,0	17 611,0	19 632,0	20 468,0	8 554,0	11 446,0	16 397,0	12 211,0
інша дебіторська заборгованість та інші активи	207 501,0	107 369,0	207 748,0	302 453,0	361 907,0	122 669,0	193 092,0	192 830,0	193 860,0	208 113,0
<b>Довгострокова дебіторська заборгованість</b>	<b>120 034,0</b>	<b>280 368,0</b>	<b>207 850,0</b>	<b>106 980,0</b>	<b>103 169,0</b>	<b>342 943,0</b>	<b>291 760,0</b>	<b>290 895,0</b>	<b>242 770,0</b>	<b>243 072,0</b>
<b>Довгострокові активи (крім дебіторської заборгованості):</b>	<b>42 868,0</b>	<b>15 131,0</b>	<b>11 465,0</b>	<b>9 673,0</b>	<b>5 398,0</b>	<b>2 387,0</b>	<b>16 469,0</b>	<b>16 469,0</b>	<b>16 469,0</b>	<b>2 321,0</b>
Земля, будинки та обладнання	9,0	11,0	18,0	16,0	14,0	19,0	19,0	18,0	19,0	19,0
Нематеріальні активи	-	4,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	-	-
Довгострокові інвестиції	42 567,0	14 950,0	11 214,0	9 424,0	5 151,0	2 135,0	16 262,0	16 263,0	16 262,0	2 114,0
Інші довгострокові активи	292,0	166,0	232,0	232,0	232,0	232,0	188,0	188,0	188,0	188,0
<b>АКТИВ</b>	<b>503 646,0</b>	<b>666 645,0</b>	<b>697 606,0</b>	<b>707 725,0</b>	<b>712 408,0</b>	<b>677 755,0</b>	<b>723 074,0</b>	<b>725 929,0</b>	<b>726 228,0</b>	<b>721 500,0</b>
<b>Поточні зобов'язання:</b>	<b>299 884,0</b>	<b>100 005,0</b>	<b>190 342,0</b>	<b>190 252,0</b>	<b>190 178,0</b>	<b>130 175,0</b>	<b>130 122,0</b>	<b>130 106,0</b>	<b>130 074,0</b>	<b>230 283,0</b>
Поточна заборгованість за облігаціями	299 880,0	100 000,0	190 276,0	190 161,0	190 107,0	130 104,0	130 035,0	130 023,0	130 009,0	230 209,0
Кредиторська заборгованість за товари	-	-	1,0	2,0	-	-	13,0	10,0	-	1,0
Заборгованість з опл. праці	4,0	5,0	-	23,0	5,0	5,0	5,0	5,0	-	-
Заборгованість зі страхування	-	-	-	1,0	-	-	3,0	2,0	-	2,0
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	-	6,0
Інші поточні зобов'язання	-	-	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Резерви майбутніх видатків і платежів	1 199,0	655,0	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Довгострокові зобов'язання:</b>	<b>100 071,0</b>	<b>384 025,0</b>	<b>311 020,0</b>	<b>325 035,0</b>	<b>329 924,0</b>	<b>352 593,0</b>	<b>400 483,0</b>	<b>403 380,0</b>	<b>402 268,0</b>	<b>298 434,0</b>
Заборгованість за облігаціями	100 071,0	382 165,0	311 020,0	325 035,0	329 924,0	352 593,0	400 483,0	403 380,0	402 268,0	298 434,0
Відстрочені податкові зобов'язання та довгострокові забезпечення	-	3 838,0	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Власний капітал:</b>	<b>96 059,0</b>	<b>196 153,0</b>	<b>196 244,0</b>	<b>192 438,0</b>	<b>192 306,0</b>	<b>194 987,0</b>	<b>192 469,0</b>	<b>192 443,0</b>	<b>193 886,0</b>	<b>192 783,0</b>
Статутний капітал	87 000,0	187 000,0	187 000,0	187 000,0	187 000,0	187 000,0	187 000,0	187 000,0	187 000,0	187 000,0
Резерви і фонди	394,0	414,0	419,0	419,0	419,0	419,0	419,0	424,0	424,0	24,0
Нерозподілений прибуток	8 665,0	8 799,0	8 825,0	5 019,0	4 887,0	7 568,0	5 045,0	5 019,0	6 462,0	5 359,0
<b>ПАСИВ</b>	<b>503 646,0</b>	<b>666 645,0</b>	<b>697 606,0</b>	<b>707 725,0</b>	<b>712 408,0</b>	<b>677 755,0</b>	<b>723 074,0</b>	<b>725 929,0</b>	<b>726 228,0</b>	<b>721 500,0</b>



## Додаток до рейтингового звіту №2

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	3 міс. 2014	6 міс. 2014	9 міс. 2014	2014	3 міс. 2015	6 міс. 2015	9 міс. 2015
Чистий дохід від реалізації продукції	7,0	23,0	-	-	6,0	6,0	-	-	7,0	14,0
Адміністративні витрати	402,0	450,0	442,0	638,0	738,0	866,0	494,0	116,0	227,0	352,0
Інші операційні доходи	55 803,0	66 754,0	70 162,0	87 792,0	159 424,0	268 020,0	74 446,0	19 212,0	38 447,0	56 986,0
Інші операційні витрати	55 358,0	66 261,0	69 671,0	90 960,0	162 630,0	268 418,0	77 675,0	19 122,0	36 810,0	56 334,0
<b>Операційний прибуток</b>	<b>50,0</b>	<b>66,0</b>	<b>49,0</b>	<b>-</b>	<b>-3 938,0</b>	<b>-1 258,0</b>	<b>-3 723,0</b>	<b>-26,0</b>	<b>1 417,0</b>	<b>314,0</b>
Інші фінансові доходи	1 798,0	848,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші фінансові витрати	686,0	1 835,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші позареалізаційні доходи	29 497,0	408 226,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші позареалізаційні витрати	30 217,0	407 200,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Прибуток від загальної діяльності	442,0	105,0	49,0	-3 806,0	-3 938,0	-1 258,0	-3 723,0	-26,0	1 417,0	314,0
Податок на прибуток	41,0	11,0	-42,0	-	-	-	52,0	-	-	-
<b>Чистий прибуток або збиток</b>	<b>401,0</b>	<b>94,0</b>	<b>91,0</b>	<b>-3 806,0</b>	<b>-3 938,0</b>	<b>-1 258,0</b>	<b>-3 775,0</b>	<b>-26,0</b>	<b>1 417,0</b>	<b>314,0</b>