

## Рейтинговий звіт ARFO 005-001 OFF

### Звіт про визначення кредитного рейтингу боргового зобов'язання

Емітент:	ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові звичайні облігації (закрите розміщення)
Серія:	V
Кількість облігацій:	400 000 шт.
Загальний обсяг випуску:	40 000 000 грн.
Процентний дохід:	на 1 - 2 відсоткові періоди становить 14,00 % річних; в подальшому ставка доходу за облігаціями встановлюється на кожні наступні 3 відсоткові періоди, але не нижче облікової ставки НБУ на дату прийняття рішення про встановлення ставки доходу за облігаціями.
Термін обігу:	починається після реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій та триває по 25.06.2010 р.
Дата початку розміщення:	25.04.08 р.
Дата закінчення розміщення:	24.06.08 р.
Дата початку погашення:	25.06.10 р.
Дата закінчення погашення:	30.06.10 р.
Дата визначення:	07.02.08
Рейтинг боргового зобов'язання:	uaA
Прогноз 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.

## Вихідна інформація

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» за 2002-2006 рр. та 9 місяців 2007 року, внутрішню інформацію, надану Товариством у ході рейтингового процесу, та іншу інформацію, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності Емітента.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим Емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти наявної інформації.

## Визначення поточного рейтингу

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaA характеризується ВИСОКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності чутливий до впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

## Рейтингова історія

Дата	07.02.08
Рівень кредитного рейтингу	uaA
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

## Основні фінансові показники

	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07
Актив, млн. грн.	30,49	54,19	61,22	155,88	154,44	131,11	143,18	207,77	220,34	238,49	253,46
Власний капітал, млн. грн.	2,11	6,53	7,40	10,04	10,06	10,07	10,07	10,54	15,64	15,65	15,79
Заборгованість перед кредиторами, млн. грн.	28,38	47,66	53,82	144,43	143,26	120,63	132,40	196,37	204,15	222,71	236,42
Заборгованість дебіторів, млн. грн.	28,83	48,23	51,04	122,44	119,26	88,99	105,60	150,86	125,13	171,34	185,97
Доходи	3,22	6,41	9,97	39,04	6,87	23,06	41,74	51,13	7,20	16,78	26,91
Видатки	2,81	6,03	9,09	38,41	6,86	23,03	41,71	50,63	7,09	16,67	26,66
Прибуток до сплати податку	0,48	0,58	1,26	1,46	0,02	0,03	0,03	0,90	0,10	0,11	0,26
Чистий прибуток	0,40	0,39	0,87	0,64	0,02	0,03	0,03	0,50	0,10	0,11	0,26
Доходність активів (ROA), %	1,31	0,72	1,43	0,41	0,01	0,02	0,02	0,24	0,05	0,05	0,10
Доходність капіталу (ROE), %	18,94	5,96	11,82	6,36	0,16	0,28	0,28	4,73	0,66	0,69	1,62

**Рівень кредитного рейтингу ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» підтримується:**

- особливостями взаємодії АКБ «Аркада» (кредитний рейтинг «uaA» за Національною рейтинговою шкалою) та Емітента, що дає можливість останньому залучати грошові кошти у необхідному розмірі в обмін на викуплені кредити;

**Рівень кредитного рейтингу ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» обмежується:**

- виключною залежністю Товариства від діяльності АКБ «Аркада»;

## Зміст

<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД»</b> .....	<b>10</b>
1.1.    ЮРИДИЧНИЙ СТАТУС ТОВАРИСТВА.....	10
1.2.    ОРГАНИ УПРАВЛІННЯ.....	10
1.3.    ЕТАПИ РЕАЛІЗАЦІЇ СХЕМИ.....	11
<b>2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАПЛАНОВАНУ ЕМІСІЮ ТА ДОСВІД ПОГАШЕННЯ ОБЛІГАЦІЙ</b> ..	<b>13</b>
2.1.    ПЕРЕЛІК І РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНІХ ВИПУСКІВ ОБЛІГАЦІЙ.....	13
2.2.    ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАПЛАНОВАНИЙ ВИПУСК.....	13
<b>3. АНАЛІЗ ФІНАНСОВИХ ПОКАЗНИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД»</b> .....	<b>17</b>
3.1.    АНАЛІЗ ОБЛІГАЦІЙНИХ ПОЗИК.....	17
3.2.    АКТИВИ.....	18
3.3.    КАПІТАЛ.....	20
3.4.    ЗОБОВ'ЯЗАННЯ.....	20
3.5.    ДОХОДИ.....	22
3.6.    ВИТРАТИ.....	22
3.7.    ПРИБУТОК.....	23
<b>4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ДІЯЛЬНІСТЬ АКБ «АРКАДА»</b> .....	<b>24</b>
4.1.    ДЖЕРЕЛА ЗАЛУЧЕННЯ РЕСУРСІВ.....	26
4.2.    НАПРЯМИ РОЗМІЩЕННЯ КОШТІВ.....	28
4.3.    ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ АКБ «АРКАДА».....	32
<b>ВИСНОВОК</b> .....	<b>33</b>
<b>ДОДАТКИ</b> .....	<b>34</b>
Додаток до Рейтингового звіту №1.....	35
Додаток до Рейтингового звіту №2.....	36
Додаток до Рейтингового звіту №3.....	37
Додаток до Рейтингового звіту №4.....	38

## Резюме

ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» професійно займається діяльністю, побудованою на принципах сек'юритизації активів. Товариство здійснює емісію облігацій та спрямовує залучені кошти на викуп вимог за кредитними угодами АКБ «Аркада». Товариство незважаючи на юридичну незалежність, для цілей рейтингового аналізу розглядається як відокремлений підрозділ АКБ «Аркада», що здійснює вищевказану діяльність. Товариство створено як SPV (special purpose vehicle) для сек'юритизації активів АКБ «Аркада», та на початковому етапі існування його основним учасником було АКБ «Аркада». При цьому, сам Банк не несе жодних формальних зобов'язань за зобов'язаннями ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд».

За період діяльності Товариством було здійснено 21 емісію облігацій на загальну суму 723 млн. грн., з яких погашено компанією 15 випусків. Наразі заплановано розміщення ще 2 емісії облігацій, на загальну суму 120 млн. грн., та емісія іпотечних сертифікатів на суму 50 млн. грн. Чітких планів щодо фінансування в майбутньому Товариством не надано, проте не виключено, що згодом ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» буде реструктуризовано частину заборгованості за облігаціями, шляхом емісії іпотечних сертифікатів, які будуть придбані АКБ «Аркада» за рахунок коштів, залучених у фонди банківського управління.

Зниження вартості кредитів, що є наслідком посилення конкуренції на ринку іпотечного кредитування, спричинило зниження доходності базового активу (процентної ставки за кредитами, викупленими у АКБ «Аркада»), та змусувало ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» постійно змінювати структуру облігаційних запозичень, заміщаючи «дорогі» облігації новими випусками з нижчою доходністю. Проте, протягом кількох останніх кварталів спостерігалася від'ємна маржа доходності базового активу та облігацій (станом на 30.09.07 р. середня доходність розміщених облігацій склала 14,2% тоді як доходність переуступленого базового активу на аналогічну дату склала 10,9%).

На кінець III кварталу 2007 року в обігу перебували 5 серій облігацій ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» (заборгованість за серією Т, строком погашення у 2010 році, відсутня станом на 01.10.07 р.).

Основні балансові показники компанії зростали протягом останніх років. Так, у 2007 році було збільшено статутний капітал, проте капіталізація компанії залишається на низькому рівні. Частина статутного фонду сформована цінними паперами та майновими правами. Зростання ресурсної бази відбувалося за рахунок емісії облігацій (основна складова зобов'язань) та векселів, а залучені кошти Товариство розміщувало переважно у викуплені кредити та цінні папери інших емітентів (майже  $\frac{1}{4}$  чистих активів на кінець III кварталу 2007 року).

Враховуючи особливості діяльності, активи сформовані, насамперед, дебіторською заборгованістю за переуступленим базовим активом, цінними паперами та коштами на рахунок, які акумулюються Товариством для проведення розрахунків за цінними

паперами або інших операцій, передбачених статутною діяльністю. З початку 2007 року валюта балансу ТОВ «Іпотечна компанія АКБ «Аркада»–фонд зросла на 22% – до 253,46 млн. грн. станом на 01.10.07 р. Загалом, структура активів є типовою для SPV, проте значний обсяг коштів (майже  $\frac{1}{4}$  активів) розміщено у цінні папери інших емітентів. Зобов'язання компанії за аналогічний період збільшилися на 20,5% – до 237,7 млн. грн., а їх зростання відбулося переважно за рахунок емісії боргових цінних паперів. Зміни у структурі пасиву пов'язані, насамперед, із перерозподілом зобов'язань між борговими інструментами товариства різних емісій. Найближчим часом суттєвих змін у структурі активів та зобов'язань Товариства Агентство не очікує.

Доходи, які отримує компанія у розрізі кварталів, є нестабільними. Це обумовлено коливанням обсягів облігаційних випусків, які компанія повторно розміщує на фондовому ринку, через зміну доходності базового активу. Обсяг доходів, отриманих ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» у 2006 році, склав 51,13 млн. грн., та майже на 31% перевищив доходи, отримані компанією у попередньому році. Доходи компанії, отримані за 9 місяців 2007 року склали 26,91 млн. грн., або 64,48% від доходів, отриманих у аналогічному періоді 2006 року. За 9 місяців 2007 року компанією було отримано операційний збиток у розмірі 6,59 млн. грн., проте, обсяг позареалізаційних доходів за цей період склав 8 млн. грн.

Основною складовою доходів компанії залишаються отримані відсотки за уступленими кредитами (інші операційні доходи, згідно з даними фінансової звітності), проте у 2007 році компанією було отримано значний обсяг відсотків за облігаціями інших підприємств (6,15 млн. грн. за 9 місяців 2007 року), а також доходів від переоцінки валюти (1,85 млн. грн. за 9 місяців 2007 року).

Обсяг витрат, понесених компанією за 2006 рік, склав 50,63 млн. грн. Витрати 2006 року перевищили витрати попереднього року на 31,84%, що було обумовлено значним зростанням обсягу платних зобов'язань Товариства. Витрати, понесені ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» за 9 місяців 2007 року, склали 26,66 млн. грн., з яких 18,91 млн. грн. – нараховані відсотки за емітованими облігаціями та 1,14 млн. грн. – собівартість реалізованих фінансових інвестицій та неоперативна курсова різниця.

Випереджаюче зростання витрат порівняно з операційними доходами є негативним фактором, подолати який ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» намагатиметься за допомогою зміни структури облігаційних запозичень завдяки розміщенню боргових інструментів з нижчою доходністю.

Діяльність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» є прибутковою, проте останнім часом прибуток підтримується за рахунок амортизації дисконту та отриманих відсотків за облігаціями інших емітентів, та переоцінки іноземної валюти.

Обсяг чистого прибутку компанії за 9 місяців 2007 року склав 255,5 тис. грн. Слід зазначити, що за 9 місяців 2007 року компанією було отримано збиток від операційної діяльності.

Переважну частину облигацій Товариства викупаються АКБ «Аркада» за рахунок коштів фондів банківського управління.

АКБ «Аркада» є одним зі спеціалізованих банків, зосереджених переважно на роботі з фізичними особами, а також одним із лідерів на ринку довгострокового фінансування програм житлового будівництва та кредитування придбання житла.

На кінець III кварталу 2007 року АКБ «Аркада» посідав 56 позицію у ренкінгу НБУ за обсягом чистих активів (1,04 млрд. грн.). За обсягом кредитно-інвестиційного портфеля банк посідає 79 позицію у ренкінгу АУБ, за обсягом чистого прибутку – 37.

Основним видом діяльності АКБ «Аркада» є залучення коштів населення та, меншою мірою, юридичних осіб у довірче управління з подальшим розміщенням цих коштів у будівництво житла. Провідним партнером банку у здійсненні цієї діяльності є АТ ХК «Київміськбуд»; питома вага коштів, розміщених за проектами співробітництва з іншими забудовниками, у загальному обсязі розміщених коштів є незначною. Тож, ступінь залежності АКБ «Аркада» від АТ ХК «Київміськбуд» та стану будівельної галузі залишається значною і визначає більшість ризиків, притаманних діяльності банку.

На кінець III кварталу 2007 року істотною участю у Банку володіли 2 юридичні особи, а також 2 фізичні особи, яким опосередковано належало по 58,941% акцій Банку. Ці ж учасники (юридичні особи) володіють 100% статутного фонду ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд».

У 2007 році АКБ «Аркада» продовжував розширювати регіональну мережу (станом на 01.10.07 р. вона налічувала головний офіс, 8 відділень та 3 представництва у різних регіонах) та клієнтську базу (13,3 тис. клієнтів станом на 01.10.07 р.). Враховуючи специфіку діяльності Банку, в основі якої лежить робота з коштами, залученими у довірче управління, питома вага клієнтів-довірителів у клієнтській базі коливається в межах 70-77% та представлена переважно довірителями-фізичними особами. Основні фінансові показники діяльності Банку продовжували зростати. Порівняно з початком року чисті активи зросли на 153,13 млн. грн., чистий кредитно-інвестиційний портфель та капітал – на 141,1 млн. грн. та 15,75 млн. грн. відповідно.

Банк дотримується економічних нормативів, встановлених НБУ та є достатньо капіталізованим.

Ресурсна база АКБ «Аркада» зростала переважно за рахунок залучених коштів, концентрація яких за клієнтами є помірною. Капітал Банку за 9 місяців 2007 року зріс на 8,47%, що значно поступається його приросту у 2006 році. Основне зростання капіталу відбулося за рахунок прибутку та резервних фондів, а основною складовою власного капіталу АКБ «Аркада» залишається статутний капітал (станом на 01.10.07 р. - 72,63%). За 9 місяців 2007 року чисті зобов'язання Банку зросли на 19,55%. АКБ «Аркада» традиційно не є активним учасником на ринку міжбанківських ресурсів. Залучені кошти клієнтів, загалом, покривають потребу Банку у кредитних ресурсах.



Банком було завершено будівництво власного приміщення, у результаті чого значно зросла питома вага неробочих активів (станом на 01.10.07 р. їх частка в активах склала 23,45%). Зростання резервів під активні операції наприкінці 2006 року відбулося за рахунок зміни внутрішніх методик оцінки позичальників. Частину залучених коштів АКБ «Аркада» було розміщено на міжбанківському ринку, проте основу кредитно-інвестиційного портфеля формує портфель кредитів клієнтам. Згідно з наданою банком фінансовою звітністю, понад 96% кредитів, наданих фізичним особам, формують іпотечні кредити.

Враховуючи особливість діяльності Банку, концентрація кредитного портфеля за позичальниками та видами економічної діяльності є значною. Значною є також концентрація вкладень банку за окремими позичальниками та розмірами кредитів. На кінець III кварталу 2007 року кредити 20 найбільшим позичальникам формують майже 40% кредитного портфеля Банку.

Якість кредитного портфеля АКБ «Аркада» залишається на прийнятному рівні: станом на 01.10.07 р. питома вага прострочених та сумнівних позик у кредитному портфелі склала 0,05%.

За 9 місяців 2007 року АКБ «Аркада» було отримано 158,02 млн. грн. чистих доходів, що на 60% перевищує чисті доходи, отримані Банком за 9 місяців 2006 року. Основна питома вага доходів банку припадає на процентні доходи (46,03%), та комісійні доходи (52,09%), при цьому питома вага останніх постійно зростає. Витрати, понесені АКБ «Аркада» за III квартали 2007 року 142,27 млн. грн., що на 62% перевищує витрати 9 місяців 2006 року. У структурі витрат зросла питома вага процентних та загально-адміністративних, за одночасного зниження частки відрахувань до резервів. На кінець III кварталу 2007 року питома вага процентних та загально-адміністративних витрат складає 31,22% та 57,91% відповідно, при цьому значну частину останніх складає матеріальна допомога та інші соціальні виплати працівникам (13,73 млн. грн.).

Обсяг прибутку, отриманого АКБ «Аркада» за 9 місяців 2007 року, склав 15,75 млн. грн., що на 46,54% перевищує чистий прибуток за 9 місяців 2006 року. Значення показників ефективності діяльності та чистої процентної маржі за 9 місяців 2007 року склали 128,71% та 3,63% відповідно.

## 1. Загальна інформація про ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»

### 1.1. Юридичний статус товариства

ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» створене у 2001 році (рішення Установчих зборів засновників товариства, Протокол №1 від 16 травня 2001 року) та є правонаступником ТОВ «Фірма «Постачальник», яке було зареєстровано Московською райдержадміністрацією м. Києва (свідоцтво про реєстрацію №12981 від 07.04.98р.). Державну перереєстрацію ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», що відбулася у зв'язку зі зміною назви Товариства, проведено Голосіївською районною у м. Києві державною адміністрацією, про що зроблено запис 29.12.2003 р. у журналі реєстраційних справ за №08534.

Відповідно до п.3.3 Статуту предметом діяльності Товариства визначається виключно наданням фінансових послуг, зокрема:

- залучення фінансових активів із зобов'язанням щодо наступного їх повернення;
- фінансовий лізинг;
- надання коштів у позику, в т.ч. і на умовах фінансового кредиту, за рахунок власних коштів;
- надання гарантій і поручительств;
- факторинг;
- інші операції, які відповідають критеріям фінансових операцій, визначених ЗУ «Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг».

Статутний капітал Товариства склав 12 365 590,00 грн., з яких грошовими коштами сплачено 57,66%. Решту капіталу сплачено майновими правами на об'єкти інтелектуальної власності та цінними паперами. Учасниками Товариства є ТОВ «Фірма Девелопер», та ТОВ «Компанія розвитку будівництва», частки яких у капіталі ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» складають 59,62% та 49,38% відповідно. Учасники несуть відповідальність за зобов'язання товариства в межах вкладів, які вони внесли в його Статутний фонд. Товариство не несе відповідальності за зобов'язаннями учасників.

### 1.2. Органи управління

Відповідно до Статуту ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», органами управління є Загальні збори учасників та Дирекція, на чолі з Президентом

Товариства. Додатково можуть додатково створюватися інші постійні або тимчасові органи Управління, які діють в межах повноважень, наданих Загальними зборами, які не можуть представляти Товариство і діють лише через виконавчий орган або інших посадових осіб Товариства.

Вищим органом управління є Загальні збори учасників.

До виключної компетенції Загальних зборів учасників ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» входить:

- визначення основних планів діяльності Товариства і затвердження його планів та звітів про їх виконання;
- внесення змін та доповнень до Статуту Товариства та зміна його статутного капіталу;
- створення, обрання та відкликання виконавчого органу Товариства;
- визначення форм контролю за діяльністю виконавчого органу, створення та визначення повноважень відповідних контрольних органів (Ревізійної комісії);
- затвердження річних звітів та бухгалтерських балансів, розподіл прибутку та збитків Товариства;
- інші функції, згідно зі Статутом Товариства.

Іншим колегіальним органом управління Товариством є Дирекція, на чолі з Президентом. Повноваження Президента та Директорів (2 – згідно Статуту) визначено Статутом Товариства.

Контроль за фінансово-господарською діяльністю Товариства веде Ревізійна комісія.

### ***1.3. Етапи реалізації схеми***

За допомогою ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» АКБ «Аркада» здійснює схему сек'юритизації іпотечних кредитів, яка має кілька етапів.

**I етап.** АКБ «Аркада» надає довгострокові кредити фізичним особам на будівництво житла під заставу нерухомого майна (квартир та офісних приміщень, на будівництво яких банком було надано кредити). На цьому етапі укладаються кредитні договори із фізичними особами, договори застави, договори страхування.

**II етап.** ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» здійснює випуск і розміщення облігацій. АКБ «Аркада» виступає менеджером з розміщення (андеррайтером) цих цінних паперів на підставі договору доручення про організацію емісії та обслуговування випуску цінних паперів.

**III етап.** За рахунок коштів, отриманих від розміщення облігацій, ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» буде придбано в АКБ «Аркада» право вимоги за кредитами, виданими Банком на будівництво житла. Кредити, за якими передається право вимоги, умовно об'єднується в загальний пакет – консолідований іпотечний борг.

Укладається договір про уступку вимоги, відповідно до якого АКБ «Аркада» за компенсацію уступає право вимоги на базовий актив ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», а Товариство приймає на себе це право вимоги на базовий актив та зобов'язується компенсувати АКБ «Аркада» вартість базового активу. Базовий актив складається з зобов'язань фізичних осіб – Боржників, за кредитними угодами, укладеними з АКБ «Аркада» на кредитування будівництва житла. Всі кредитні угоди забезпечені заставою, не менше ніж на 100%. Протягом одного банківського дня після дати отримання ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» права вимоги, Товариство компенсує АКБ «Аркада» вартість базового активу в повному обсязі.

Кошти, отримані від продажу права вимоги за кредитами, АКБ «Аркада» спрямовує на розвиток програм довгострокового кредитування населення.

**IV етап.** АКБ «Аркада» приймає на себе обов'язок обслуговувати консолідований іпотечний борг – прийом платежів від позичальників, нарахування сум платежів, перерахування отриманих коштів на рахунок ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», контроль за рухом грошових потоків.

Укладається договір доручення щодо надання послуг з обслуговування кредитної заборгованості, відповідно до якого АКБ «Аркада» надає ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» представницькі послуги щодо обслуговування кредитної заборгованості. При цьому Товариство передає АКБ «Аркада» на відповідний строк права кредитора з володіння кредитною заборгованістю, які визначені в кредитних угодах, що встановлюють розмір, структуру та строки дії кредитної заборгованості. ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» залишає за собою право на отримання вигоди від кредитної заборгованості та інших благ, що мають споживчу вартість. Банк здійснює обслуговування переуступлених кредитів.

Беручи до уваги особливості реалізації правовідносин, що були встановлені між АКБ «Аркада» та позичальниками в процесі укладання та виконання умов кредитних угод, в тому числі з урахуванням специфіки погашення кредитів та сплати процентів по наданих кредитах в спеціальних розрахункових одиницях (ОдІн), та враховуючи суттєвий досвід в обслуговуванні кредитів, які входять до кредитної заборгованості, сторони домовились, що АКБ «Аркада» приймає на себе зобов'язання з обслуговування переуступлених кредитів.

**V етап.** ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» здійснює виплату доходу і погашення облігацій за рахунок коштів, що надходять від позичальників по кредитам. Для погашення основної суми боргу за облігаціями укладається договір про уступку вимоги, згідно якого ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» уступає право вимоги на базовий актив іншій стороні – АКБ «Аркада», а Банк приймає на себе це право вимоги на базовий актив та зобов'язується компенсувати ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд» вартість базового активу.

## 2. Інформація про заплановану емісію та досвід погашення облігацій

### 2.1. Перелік і результати попередніх випусків облігацій

Інформацію про попередні випуски облігацій ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» наведено у таблиці нижче.

Таблиця 2.1. Інформація про попередні емісії ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»

Серія	Обсяг емісії, тис. грн.	Строк обігу	Стан
A	4 000	15.08.01 – 15.11.01	погашено
B	5 000	15.08.01 – 15.02.02	погашено
A	500	15.04.02 – 25.10.02	погашено
B	7 500	15.04.02 – 25.10.02	погашено
C	7 000	15.04.02 – 24.01.03	погашено
D	2 000	15.04.02 – 24.01.03	погашено
E	33 000	27.08.02 – 25.08.04	погашено
F	20 000	27.08.02 – 25.08.04	погашено
G	50 000	03.03.03 – 25.02.05	погашено
H	10 000	27.02.04 – 25.02.05	погашено
I	10 000	03.03.03 – 25.02.05	погашено
J	27 000	17.05.04 – 24.01.25	в обігу
K	30 000	02.08.04 – 24.08.06	погашено
L	10 000	02.08.04 – 24.08.03	погашено
M	35 000	25.08.04 – 22.08.07	погашено
N	22 000	25.04.05 – 22.08.07	погашено
O	70 000	25.05.05 – 21.08.08	в обігу
P	100 000	25.05.05 – 21.08.08	в обігу
R	200 000	25.05.06 – 24.08.10	в обігу
S	40 000	10.08.07 – 24.06.10	в обігу
T	40 000	10.08.07 – 24.06.10	в обігу

### 2.2. Інформація про запланований випуск

Рішення про розміщення облігацій було прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» (Протокол №2/10 від 26.10.07 р.).

Облігації серій U та V випускаються з метою набуття від АКБ «Аркада» на суму 120 млн. грн. права вимоги за кредитними угодами, укладеними АКБ «Аркада» з фізичними особами для фінансування будівництва житла. Виконання зобов'язань фізичними особами за кредитними угодами забезпечено заставою нерухомого майна – квартир, збудованих Київміськбудом, на будівництво яких позичальниками одержаний кредит АКБ «Аркада». Розмір застави перевищує 100% від розміру зобов'язання за кожною кредитною угодою.

Облігації будуть придбані за кошти фондів банківського управління АКБ «Аркада», відповідно до Закону України «Про затвердження експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміскбуд» за змінами.

Покупцем облігації стане АКБ «Аркада».

Джерелом погашення та виплати доходу за облігаціями стануть кошти, що надійдуть від фізичних осіб за рахунок погашення ними своїх зобов'язань за кредитними угодами, та які залишаються в розпорядженні товариства після розрахунків з бюджетом і сплати інших обов'язкових платежів.

ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» зобов'язується не використовувати кошти, залучені від розміщення облігацій, для формування і поповнення статутного капіталу емітента, а також для покриття його збитків від господарської діяльності.

Основні параметри запланованої емісії наведено у таблиці нижче.

**Таблиця 2.2. Основні параметри запланованого випуску**

Емітент:	ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»
Характеристика боргового зобов'язання:	іменні відсоткові звичайні (незабезпечені) облігації
Форма існування облігацій:	бездокументарна
Кількість облігацій:	400 000 шт.
Серія:	V
Номінальна вартість 1 облігації:	100 грн.
Загальна номінальна вартість облігацій:	40 000 000 грн.
Дата початку розміщення:	25.04.08 р.
Дата закінчення розміщення:	24.06.08 р. розміщення (первинний продаж) достроково припиняється при досягненні запланованого обсягу випуску. Рішення про дострокове розміщення облігацій приймає Президент Товариства.
Термін обігу:	серій V починається після реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій та триває по 25.06.2010 р.
Відсоткова ставка:	на 1-2 відсоткові періоди становить 14,00 % річних; В подальшому ставка доходу за облігаціями встановлюється на кожні наступні 3 відсоткові періоди, але не нижче облікової ставки НБУ на дату прийняття рішення про встановлення ставки доходу за облігаціями.
Дата початку погашення:	25.06.10 р.
Дата закінчення погашення:	30.06.10 р.

ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» планує розміщувати облігації на первинному ринку за договірною ціною, проте не нижче номінальної вартості облігацій. Оплата облігацій здійснюється в національній валюті – гривні.

Для придбання облігацій АКБ «Аркада» в період розміщення облігацій подає Товариству заяву для укладання договору купівлі-продажу облігацій, на підставі якої між Банком та ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» укладається договір купівлі-продажу облігацій та здійснюється зарахування коштів на поточний рахунок Товариства.

Власник облігацій має право звернутися до Товариства з проханням щодо викупу облігацій в повному обсязі або частково, у будь-який строк після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та одержавши згоду товариства у письмовій формі, за ціною, що складається із номінальної вартості та накопиченого доходу за період з дати останньої виплати доходу до дати викупу або за ціною, яка буде встановлена за згодою сторін, якщо Товариством буде прийняте рішення щодо задоволення цього звернення. Облігації можуть бути пред'явлені їх власником до викупу у триденний строк після отримання власником згоди товариства на викуп у письмовій формі.

Виплата відсоткового доходу за облігаціями здійснюється щомісячно у встановлені дати виплати доходу.

Таблиця 2.3. Інформація про відсоткові періоди облігації серії «V»

Відсотковий період	Дата початку періоду, за який виплачується дохід	Дата закінчення періоду, за який виплачується дохід	Дата виплати відсоткового доходу
1	25.04.2008	22.05.2008	23.05.2008
2	23.05.2008	24.06.2008	25.06.2008
3	25.06.2008	24.07.2008	25.07.2008
4	25.07.2008	21.08.2008	22.08.2008
5	22.08.2008	24.09.2008	25.09.2008
6	25.09.2008	23.10.2008	24.10.2008
7	24.10.2008	24.11.2008	25.11.2008
8	25.11.2008	24.12.2008	25.12.2008
9	25.12.2008	22.01.2009	23.01.2009
10	23.01.2009	24.02.2009	25.02.2009
11	25.02.2009	24.03.2009	25.03.2009
12	25.03.2009	23.04.2009	24.04.2009
13	24.04.2009	24.05.2009	25.05.2009
14	25.05.2009	24.06.2009	25.06.2009
15	25.06.2009	23.07.2009	24.07.2009
16	24.07.2009	24.08.2009	25.08.2009
17	25.08.2009	24.09.2009	25.09.2009
18	25.09.2009	22.10.2009	23.10.2009
19	23.10.2009	24.11.2009	25.11.2009
20	25.11.2009	24.12.2009	25.12.2009
21	25.12.2009	24.01.2010	25.01.2010
22	25.01.2010	24.02.2010	25.02.2010
23	25.02.2010	24.03.2010	25.03.2010
24	25.03.2010	22.04.2010	23.04.2010
25	23.04.2010	24.05.2010	25.05.2010
26	25.05.2010	24.06.2010	25.06.2010

Товариство визначає та повідомляє АКБ «Аркада» про розмір ставки доходу за облігаціями серії V не пізніше ніж за 10 днів, та не пізніше дати, вказаної в таблиці нижче:

Таблиця 2.4. Дати оголошення відсоткової ставки за облігаціями серії «V»

Періоди, на які встановлюється ставка доходу	Дата повідомлення власника про ставку доходу
1,2	повідомляється в рішенні про розміщення облігацій
3,4,5	повідомляється до 25.06.08
6,7,8	повідомляється до 25.09.08
9,10,11	повідомляється до 25.12.08
12,13,14	повідомляється до 25.03.09
15,16,17	повідомляється до 25.06.09
18,19,20	повідомляється до 25.09.09
21,22,23	повідомляється до 25.12.09
24,25,26	повідомляється до 25.03.10

Виплата доходу здійснюється на підставі зведеного облікового реєстру власників та виписок про стан рахунку в цінних паперах, на якому обліковуються облігації. Обліковий реєстр рахунків власників складає депозитарій на момент завершення операційного дня, що передує даті відповідної виплати; виписку про стан рахунку складає зберігач, у якого відкрито рахунок в цінних паперах, на якому обліковуються облігації. В день виплати доходу Товариство отримує від депозитарію зведений обліковий реєстр рахунків власників облігацій і перераховує суму відсотків за облігаціями. Виплата відсоткового доходу здійснюється в національній валюті України – гривні.

При погашенні облігацій Товариство виплачує номінальну вартість облігацій. Погашення здійснюється в національній валюті.

В день погашення АКБ «Аркада» повинен перерахувати облігації за свого рахунку в цінних паперах на рахунки, вказані в договорах купівлі-продажу облігацій. Погашення облігацій здійснюється Товариством шляхом безготівкового перерахування коштів зі свого поточного рахунку на рахунки в АКБ «Аркада», вказані в договорах купівлі-продажу облігацій.

Протягом всього терміну обігу облігацій, Товариство має право прийняти рішення та здійснити дострокове погашення, повідомивши АКБ «Аркада» не менше ніж за 10 днів до дати календарного погашення. На дату погашення облігацій АКБ «Аркада» повинен перерахувати облігації з рахунку у цінних паперах з відповідною відміткою на рахунок в цінних паперах товариства в депозитарії. Якщо АКБ «Аркада» не перерахував на дату погашення облігації з рахунку в цінних паперах з відповідною відміткою на рахунок товариства в депозитарії, кошти, що підлягають перерахуванню, резервуються на розрахунковому рахунку Товариства до дати перерахування облігацій. Відсотки на кошти, що не отримані власником облігацій, починаючи з дати погашення облігацій, не нараховуються.



### 3. Аналіз фінансових показників діяльності ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»

#### 3.1. Аналіз облігаційних позик

На кінець III кварталу 2007 року в обігу перебували облігації 6 серій. У серпні 2007 року компанією було здійснено реструктуризацію заборгованості (викуплено облігації серій N та M та розміщено закритий випуск облігації серії S), що було спричинено зниженням доходності переуступленого базового активу.

Протягом III кварталу 2007 року ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» здійснювало повторне розміщення раніше викуплених облігацій серій P, J та O.

Натомість компанією було викуплено (та погашено) облігації серій N та M, а також частину облігацій серії O. Чистий оборот за облігаційними позиками склав 18,59 млн. грн. Інформацію про облігаційні позики ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» наведено у таблиці нижче.

Таблиця 3.1. Рух облігацій ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд»

Серія	Облігації в обігу станом на 01.01.07 р., грн.	Облігації в обігу станом на 01.07.07 р., грн.	Облігації в обігу станом на 01.10.07 р., грн.	Ставка %	Дата офerti, згідно з проспектом емісії	Дата початку погашення
N	22 000 000	22 000 000	0	17	–	Погашено 24.08.2007 р.
P	67 117 000	93 818 000	100 000 000	12	Не передбачено. Приватне розміщення	24.12.2010 р.
O	25 078 000	24 334 000	26 134 000	16	23.08.2007 р.	22.08.2008 р.
R	71 721 000	71 721 000	71 721 000	13	-	25.08.2010 р.
J	1 352 000	1 541 000	1 617 000	9	25.05.2010 р.	24.01.2025 р.
M	5 647 000	5 901 000	0	16	25.08.2006 р.	Погашено 23.08.2007 р.
S	0	0	33 510 000	14	Приватне розміщення	25.06.2010 р.
T	0	0	0	14	Приватне розміщення	25.06.2010 р.
<b>Всього</b>	<b>192 915 000</b>	<b>219 315 000</b>	<b>232 982 000,00</b>	<b>–</b>		

Обсяг коштів на розрахунковому рахунку протягом аналізованого періоду коливався завдяки проведенню операцій з облігаціями та базовим активом (надходження коштів від розміщення облігацій, викупу базового активу, та акумулювання коштів від зворотного продажу переуступлених кредитів для погашення облігацій. Станом на 30.09.07 р. залишок коштів на рахунку склав 7,2 млн. грн. (на початок кварталу – 9,4 млн. грн.).

Структуру заборгованості за облігаціями наведено на діаграмі нижче.

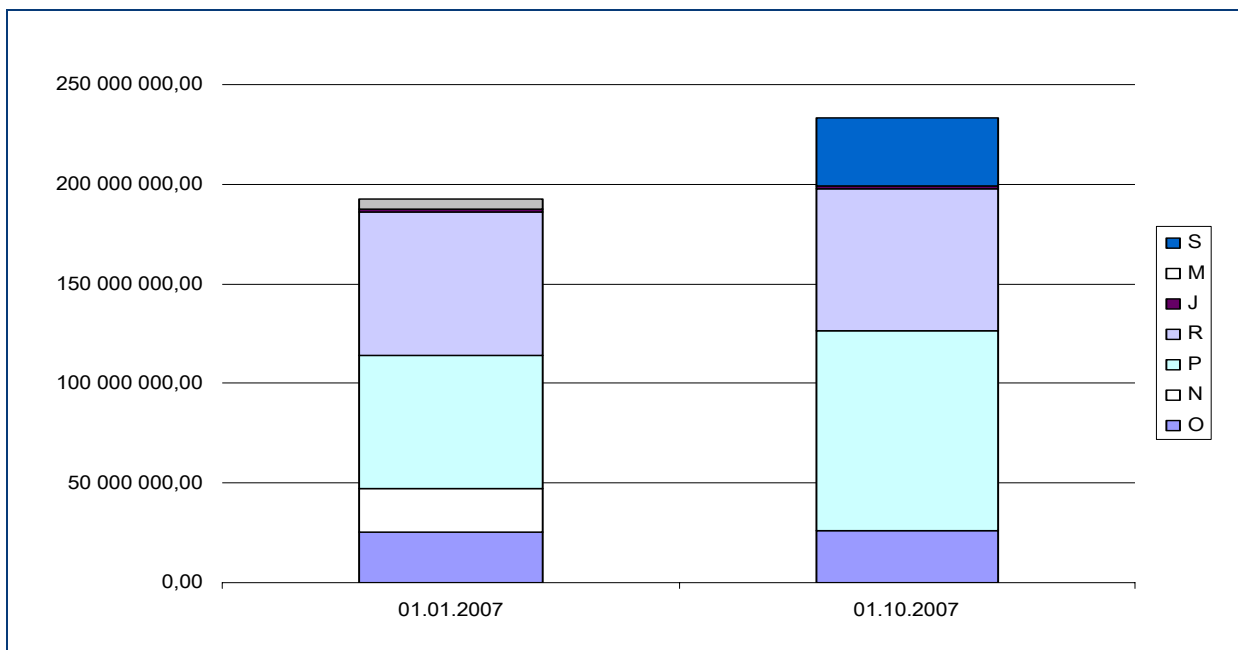


Рис. 3.1. Структура заборгованості за облигаціями ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» станом, грн.

Слід зазначити, що понад рік маржа доходності базового активу та облигацій є від'ємною, що змушує компанію постійно нарощувати обсяг викуплених кредитів у АКБ «Аркада». Станом на 30.09.07 р. середня доходність розміщених облигацій склала 14,2% (станом на 01.04.07 р. – 14,49%; станом на 01.07.07 р. – 14,53%), тоді як доходність переуступленого базового активу на аналогічну дату склала 10,9% (станом на 01.04.07 р. – 9,78%; станом на 01.07.07 р. – 9,46%).

### 3.2. АКТИВИ

Враховуючи особливості діяльності, активи сформовані, насамперед, дебіторською заборгованістю за переуступленим базовим активом, цінними паперами та коштами на рахунку, які акумулюються Товариством для проведення розрахунків за цінними паперами або для проведення інших операцій, передбачених статутною діяльністю.

Зниження доходності базового активу змушує компанію нарощувати обсяги викуплених позик для можливості розрахунків за вже емітованими цінними паперами. З початку 2007 року валюта балансу ТОВ «Іпотечна компанія АКБ «Аркада»-фонд» зросла на 22% – до 253,46 млн. грн. станом на 01.10.07 р.

Структуру активів компанії наведено у таблиці нижче.

Таблиця 3.2. Активи ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», %

	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07
Короткострокова дебіторська заборгованість (кредити до 1 року)	28,83	1,49	0,75	40,09	36,99	36,99	51,72	66,09	50,36	66,09	43,60
Довгострокова дебіторська заборгованість (кредити понад 1 рік)	0,00	46,71	50,28	77,71	72,73	48,14	48,70	77,41	65,78	94,67	132,36
<b>Разом переуступлений базовий актив</b>	<b>28,83</b>	<b>48,21</b>	<b>51,03</b>	<b>117,80</b>	<b>109,73</b>	<b>85,13</b>	<b>100,41</b>	<b>143,50</b>	<b>116,14</b>	<b>160,75</b>	<b>175,96</b>
Грошові кошти	0,49	0,71	0,52	1,17	2,25	3,17	1,06	1,30	38,45	9,40	7,62
Дебіторська заборгованість за нарахованими доходами	0,00	0,00	0,00	2,27	3,51	2,73	4,39	6,56	8,15	9,72	9,14
Заборгованість з наданих авансів та за розрахунками з бюджетом	0,00	0,03	0,01	2,37	6,03	1,14	0,80	0,80	0,84	0,86	0,87
<b>Разом ліквідні активи</b>	<b>29,32</b>	<b>48,95</b>	<b>51,56</b>	<b>123,61</b>	<b>121,51</b>	<b>92,16</b>	<b>106,66</b>	<b>152,16</b>	<b>163,58</b>	<b>180,74</b>	<b>193,59</b>
Нематеріальні активи та основні засоби	1,17	1,17	1,17	0,94	0,88	0,82	0,77	0,71	0,65	0,59	0,53
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	4,07	8,46	25,55	26,05	31,83	28,43	37,41	37,95	38,33	39,83
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	5,78	6,00	6,29	7,32	17,49	18,16	18,83	19,51
Інші довгострокові активи	0,00	0,00	0,03	0,12	0,12	0,12	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Разом низько ліквідні активи</b>	<b>1,17</b>	<b>5,24</b>	<b>9,67</b>	<b>32,40</b>	<b>33,05</b>	<b>39,07</b>	<b>36,64</b>	<b>55,62</b>	<b>56,76</b>	<b>57,76</b>	<b>59,87</b>
<b>питома вага ліквідних активів</b>	<b>96,16%</b>	<b>90,33%</b>	<b>84,21%</b>	<b>79,23%</b>	<b>78,62%</b>	<b>70,23%</b>	<b>74,43%</b>	<b>73,23%</b>	<b>74,24%</b>	<b>75,78%</b>	<b>76,38%</b>

Пояснення: дебіторську заборгованість за переуступленими кредитами відображено у високоліквідних активах, враховуючи її природу та можливість реалізації Банку (компанія контролюється відповідальними особами АКБ «Аркада» та має спільних власників та використовується Банком для сек'юритизації іпотечних кредитів. ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» може при необхідності реалізувати базовий актив Банку за наявності коштів у АКБ «Аркада». Враховуючи, що компанією не було надано деталізовану структуру портфеля фінансових інвестицій за емітентами, агентство не має можливості проаналізувати їх ліквідність, тому портфель цінних паперів відображено у низько ліквідних активах.

Загалом, структура активів є типовою для SPV, проте значний обсяг коштів (майже ¼ активів) розміщено у цінні папери інших емітентів.

Враховуючи особливості діяльності компанії, значної зміни у структурі активів агентство не очікує. У короткостроковому періоді можливе надходження грошових коштів від розміщення облігацій та сертифікатів і їх акумулювання на поточному рахунку, з подальшим перерозподілом у доходні активи (права вимоги за кредитами та цінні папери інших емітентів), а також акумулювання коштів для дострокового погашення облігацій (у випадку рішення Товариства).

### **3.3. Капітал**

Основними прямими учасниками компанії є ТОВ «Фірма «Девелопер» та ТОВ «КОМПАНІЯ РОЗВИТКУ БУДІВНИЦТВА». Ці 2 компанії є найбільшими прямими акціонерами АКБ «Аркада».

Збільшення статутного фонду ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» у 2007 році відбувалося наступним чином:

- ТОВ «Фірма «Девелопер» збільшила свій внесок до статутного капіталу ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» на 194 тис. грн. – до 6,259 млн. грн. у результаті чого участь цієї компанії у капіталі склала 50,62%
- ТОВ «КОМПАНІЯ РОЗВИТКУ БУДІВНИЦТВА» збільшила свій внесок до статутного капіталу ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» на 4,8 млн. грн. – до 6,1 млн. грн., що становить відповідно 49,48% капіталу компанії.

Слід зазначити, що лише частину капіталу Товариства внесено грошовими коштами, решту – цінними паперами та майновими правами на нематеріальні активи.

У 2007 році статутний капітал ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» було збільшено на 5 млн. грн. – до 12365,6 млн. грн.

Загалом, рівень забезпечення активів власним капіталом залишається низьким, та станом на 01.10.07 р. складає 6,2%.

Структура власного капіталу у січні-вересні 2007 року значних змін не зазнала: обсяг нерозподіленого прибутку зріс на 255 тис. грн., а його питома вага у балансовому капіталі компанії станом на 01.10.07 р. склала 20,9% (на початок 2007 року – 28,96%).

### **3.4. Зобов'язання**

Зобов'язання компанії продовжували зростати: за 9 місяців 2007 року їх обсяг збільшився 20,5% – до 237,7 млн. грн.

Зміни у структурі пасиву пов'язані, насамперед, із перерозподілом зобов'язань між борговими інструментами товариства різних емісій (на кінець кварталу в обігу перебували папери 6 емісій цінних паперів ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»).

Структуру зобов'язань компанії за строковістю наведено у таблиці нижче.

Таблиця 3.3. Структура зобов'язань ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» за строковістю

Показник	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,00</b>	<b>10,43</b>	<b>40,72</b>	<b>106,28</b>	<b>105,22</b>	<b>81,16</b>	<b>125,17</b>	<b>188,89</b>	<b>174,27</b>	<b>192,34</b>	<b>208,80</b>
Облігації, строком погашення понад 1 рік	0,00	10,42	40,72	104,74	103,97	80,62	124,33	188,03	173,66	192,15	207,49
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,01	0,00	1,54	1,25	0,54	0,84	0,87	0,60	0,19	1,30
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>28,38</b>	<b>37,23</b>	<b>13,11</b>	<b>39,68</b>	<b>39,29</b>	<b>40,00</b>	<b>8,06</b>	<b>8,29</b>	<b>30,43</b>	<b>30,51</b>	<b>28,87</b>
Облігації, строком погашення до 1 року, та відсотки за облігаціями	28,35	37,23	13,11	39,67	39,29	40,00	5,45	5,69	27,83	27,91	26,26
Зобов'язання перед бюджетом та фондами	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,01
Надані векселі	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60
Інші поточні зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Разом зобов'язань</b>	<b>28,38</b>	<b>47,66</b>	<b>53,82</b>	<b>145,97</b>	<b>144,51</b>	<b>121,16</b>	<b>133,24</b>	<b>197,19</b>	<b>204,70</b>	<b>222,85</b>	<b>237,67</b>

Пояснення: станом на 01.10.2007 р. у довгострокових зобов'язаннях відображено облігації, терміном погашення понад 1 рік, а також забезпечення наступних виплат та платежів (1,25 млн. грн.) та відстрочені податкові зобов'язання (50 тис. грн.). Заборгованість за наданими векселями у сумі 2,6 млн. грн. було перенесено у поточні зобов'язання, оскільки компанії не було надано строки погашення цих цінних паперів, або не було визначено інші умови. Відсотки за емітованими облігаціями, заборгованість за облігаціями з терміном погашення до 1 року та заборгованість перед бюджетом та іншими позабюджетними фондами (окрім відстрочених податкових зобов'язань в сумі 50 тис. грн.) також відображено у поточних зобов'язаннях.

Зниження доходності базового активу змушує компанію постійно змінювати структуру облігаційних позик протягом попередніх кварталів. У III кварталі 2007 року компанією було розміщено облігації серії S на суму 33,51 млн. грн. Приріст заборгованості за облігаціями серій O, P та J був незначним та в сумі склав 8,06 млн. грн. Облігації серій M та N компанією погашено.

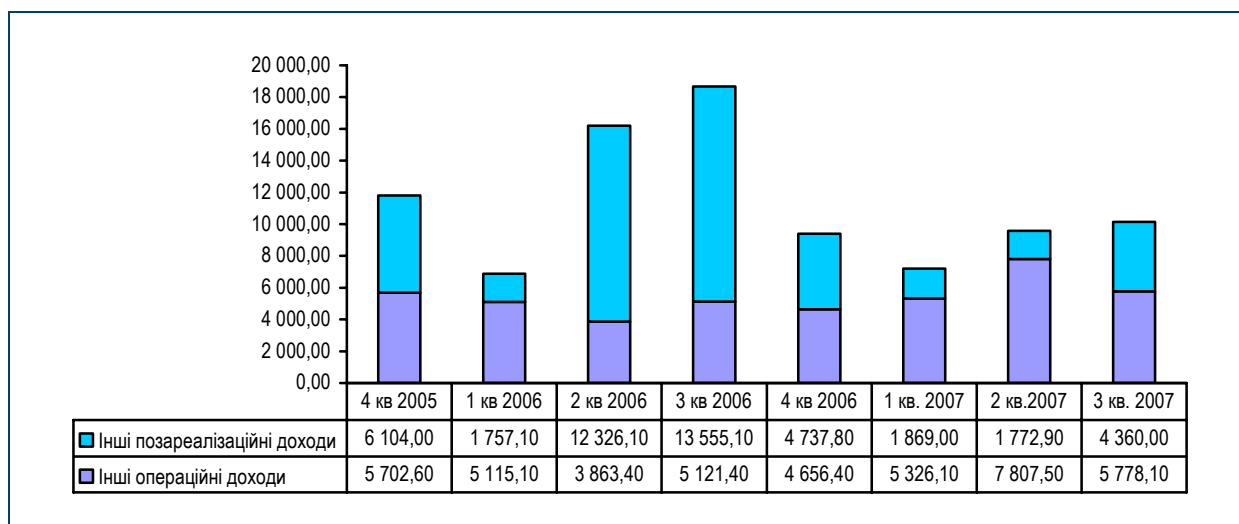
Станом на 01.01.08 р. Товариством подано документи до Держфінпослуг для отримання дозволу на здійснення емісії іпотечних сертифікатів з фіксованою доходністю на суму 50 млн. грн.

### 3.5. Доходи

Доходи, які отримує компанія у розрізі кварталів, є нестабільними. Це обумовлено коливанням обсягів облігаційних випусків, які компанія повторно розміщує на фондовому ринку, через зміну доходності базового активу. Обсяг доходів, отриманих ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» у 2006 році, склав 51,13 млн. грн., та майже на 31% перевищив доходи, отримані компанією у попередньому році. Доходи компанії, отримані за 9 місяців 2007 року склали 26,91 млн. грн., або 64,48% від доходів, отриманих у аналогічному періоді 2006 року.

За 9 місяців 2007 року компанією було отримано операційний збиток у розмірі 6,59 млн. грн., проте, обсяг позареалізаційних доходів за цей період склав 8 млн. грн.

Динаміку доходів ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» наведено на діаграмі нижче.



Діаграма 3.1. Структура доходів, отриманих ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», тис. грн.

Основною складовою доходів компанії залишаються отримані відсотки за утупленими кредитами (інші операційні доходи, згідно з даними фінансової звітності), проте у 2007 році компанією було отримано значний обсяг відсотків за облігаціями інших підприємств (3,04 млн. грн. за III квартал та 6,15 млн. грн. за 9 місяців), а також доходів від переоцінки валюти (1,85 млн. грн. за 9 місяців 2007 року).

### 3.6. Витрати

Обсяг витрат, понесених компанією за 2006 рік, склав 50,63 млн. грн. Витрати 2006 року перевищили витрати попереднього року на 31,84%, що було обумовлено

розміщенням додаткових облігаційних позик, зокрема, серії Р та R, а також повторним розміщенням облігацій інших серій.

Витрати, понесені ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» за 9 місяців 2007 року, склали 26,66 млн. грн., з яких 18,91 млн. грн. – нараховані відсотки за емітованими облігаціями та 1,14 млн. грн. – собівартість реалізованих фінансових інвестицій та неоперативна курсова різниця.

Обсяг та структуру витрат ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» у розрізі кварталів наведено на діаграмі нижче.

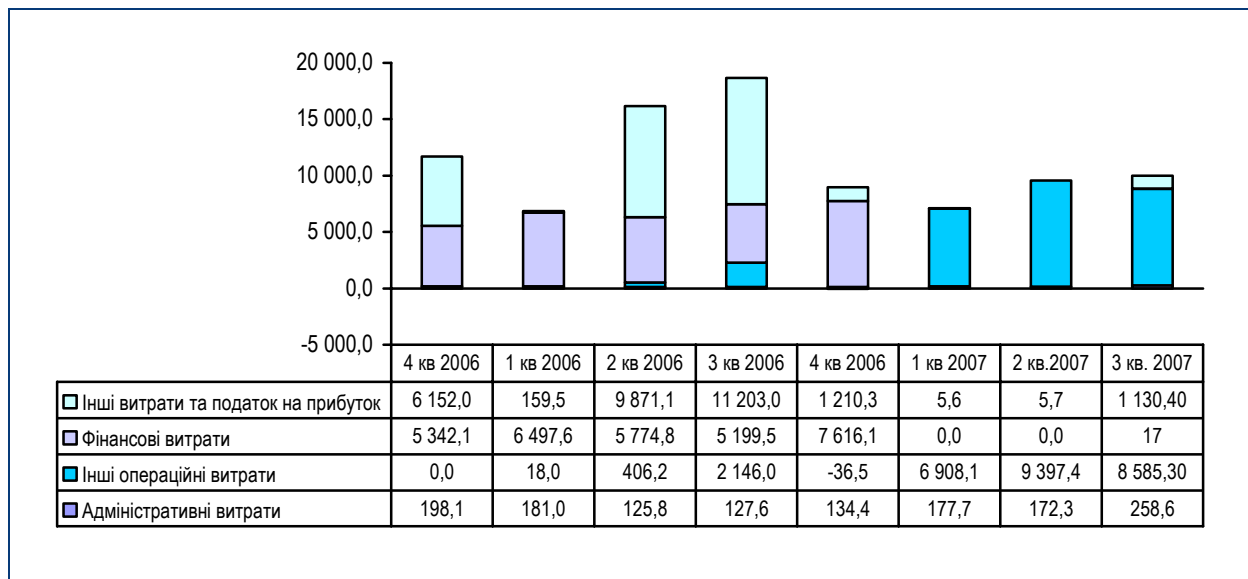


Рисунок 3.1. Структура витрат, понесених ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», тис. грн.

Випереджаюче зростання витрат порівняно з операційними доходами є негативним фактором, подолати який ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» намагатиметься за допомогою зміни структури облігаційних запозичень завдяки розміщенню боргових інструментів з нижчою доходністю.

### 3.7. Прибуток

Діяльність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» є прибутковою, проте останнім часом прибуток підтримується за рахунок амортизації дисконту та отриманих відсотків за облігаціями інших емітентів, та переоцінки іноземної валюти.

Обсяг чистого прибутку компанії за 9 місяців 2007 року склав 255,5 тис. грн. Слід зазначити, що за 9 місяців 2007 року компанією було отримано збиток від операційної діяльності.

## 4. Інформація про діяльність АКБ «Аркада»

Акціонерний комерційний банк «Аркада» (далі – АКБ «Аркада») зареєстровано 23 червня 1993 року. Банк працює переважно з проектами фінансування житлового будівництва та реалізації пенсійної програми.

АКБ «Аркада» є одним зі спеціалізованих банків, зосереджених переважно на роботі з фізичними особами, а також одним із лідерів на ринку довгострокового фінансування програм житлового будівництва та кредитування придбання житла.

Основним видом діяльності АКБ «Аркада» є залучення коштів населення та, меншою мірою, юридичних осіб у довірче управління з подальшим розміщенням цих коштів у будівництво житла. Провідним партнером банку у здійсненні цієї діяльності є АТ ХК «Київміськбуд»; питома вага коштів, розміщених за проектами співробітництва з іншими забудовниками, у загальному обсязі розміщених коштів є незначною. Тож, ступінь залежності АКБ «Аркада» від АТ ХК «Київміськбуд» та стану будівельної галузі залишається значною і визначає більшість ризиків, притаманних діяльності Банку.

На кінець III кварталу 2007 року істотною участю у банку володіли 2 юридичні особи, а також 2 фізичні особи, яким опосередковано належало по 58,941% акцій банку.

З початку 2007 року банк продовжував розширення регіональної мережі. За підсумками III кварталів 2007 року обслуговування клієнтів здійснювалося як у головному офісі, розташованому у Києві, та у 8 відділеннях, у Києві, Дніпропетровську, Одесі, Вінниці, Севастополі, Харкові, Запоріжжі та смт. Буча. Окрім цього, банк має 3 представництва у містах Євпаторія, Феодосія та Чернівці. За 9 місяців 2007 року було відкрито Представництва у м. Чернівці та Євпаторія, а також відділення у містах Київ, Запоріжжя та Буча.

Враховуючи специфіку діяльності Банку, в основі якої лежить робота з коштами, залученими у довірче управління, питома вага клієнтів-довірителів у клієнтській базі коливається в межах 70-77% та представлена переважно довірителями-фізичними особами. В АКБ «Аркада» діяли 2 види фондів довірчого управління: фонди банківського управління (ФБУ) та фонди фінансування будівництва (ФФБ). Банк є управителем 17 ФФБ, до яких станом на 01.07.2007 р. залучено 4,72 млрд. грн., з них 74% – до ФФБ за програмою АТ ХК «Київміськбуд». Відповідно до даних фінансової звітності, на кінець III кварталу 2007 року дебіторська заборгованість за коштами, залученими у довірче управління склала 4,596 млрд. грн. (порівняно з початком року вона знизилася на 240,7 млн. грн. При цьому, стабільним залишається обсяг коштів на поточних рахунках банку-управителя, які станом на 01.10.07 р. складають майже 80% від загального обсягу коштів на поточних рахунках клієнтів. Ці кошти є відносно стабільними для Банку.

Клієнтська база за юридичними та фізичними особами залишається стабільною, а її структуру наведено у таблиці нижче.



Таблиця 4.1. Структура клієнтської бази АКБ «Аркада»

	01.01.2006	01.07.2006	01.01.2007	01.07.2007
<b>ФІЗИЧНІ ОСОБИ</b>				
Позичальники	1 659	2 854	2 264	1 894
Власники поточних рахунків	119	125	123	139
Вкладники	8 567	10 444	13 382	15 056
Довірителі	35 827	34 912	36 223	36 993
<b>ЮРИДИЧНІ ОСОБИ</b>				
Позичальники	10	17	13	14
Власники поточних рахунків	140	158	167	154
Вкладники	4	6	10	15
Довірителі	141	79	100	107

Протягом 2006 року відбулося зростання загальної кількості клієнтів фізичних осіб переважно за рахунок збільшення кількості клієнтів-довірителів та вкладників. Скорочення кількості позичальників зумовлене, насамперед, переуступкою права вимоги за кредитними договорами.

Відповідно до даних звітності, на кінець III кварталу 2007 року в АКБ «Аркада» обслуговувалося понад 13,3 тисячі клієнтів, у тому числі 6 небанківських фінансових установ та 158 інших суб'єкти господарювання. Загальна кількість відкритих рахунків у Банку на цю дату склала 16,65 тисяч, з яких 16,26 тисячі депозитних рахунків.

На кінець III кварталу 2007 року АКБ «Аркада» посідав 56 позицію у ренкінгу НБУ за обсягом чистих активів (1,04 млрд. грн.). За обсягом кредитно-інвестиційного портфеля банк посідає 79 позицію у ренкінгу АУБ, за обсягом чистого прибутку – 37.

Банк дотримується економічних нормативів, встановлених НБУ та є достатньо капіталізованим. Станом на 01.10.07 р. регулятивний капітал АКБ «Аркада» становив 188,75 млн. грн. та на 93% складається із капіталу першого рівня. Нормативи адекватності регулятивного та основного капіталу перевищували їх мінімальні нормативні значення та значення цих нормативів у середньому за банківською системою України, що свідчить про можливість нарощення банком обсягу активних, у тому числі кредитних, операцій. Коливання нормативів ліквідності є значними (у 3 декаді липня 2007 року значення нормативу миттєвої ліквідності (Н4) склало 17%, що проте не є порушенням (середнє значення цього нормативу за липень склало 27,96%). Інші нормативи ліквідності значно перевищували мінімальні граничні їх значення, та загалом відповідали середнім значенням по банківській системі України. Значення нормативів поточної та короткострокової ліквідності АКБ «Аркада» на кінець вересня 2007 року склали 82,51% та 50,80% відповідно, при середніх значеннях по банківській системі України 73,71% та 38,07% відповідно.

Коливання інших нормативів, зокрема, нормативів кредитних ризиків, інвестування та валютної позиції, були незначними, а їх значення мали значний запас відхилень від граничних значень (крім максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента, значення якого перебувало в межах 21-23%).

Основні фінансові показники діяльності Банку продовжували зростати. Порівняно з початком року чисті активи зросли на 153,13 млн. грн., чистий кредитно-інвестиційний портфель та капітал – на 141,1 млн. грн. та 15,75 млн. грн. відповідно.

#### 4.1. Джерела залучення ресурсів

##### Капітал

На кінець III кварталу 2007 року відношення власного капіталу до чистих активів склало 19,35%, до його кредитно-інвестиційного портфеля – 28,81%. Власний капітал АКБ «Аркада» сформовано, насамперед, за рахунок статутного, резервного та інших фондів. Питома вага інших складових, є незначною.

Капітал Банку за 9 місяців 2007 року зріс на 8,47%, що значно поступається його приросту у 2006 році. Основне зростання капіталу відбулося за рахунок прибутку та резервних фондів. Структуру власного капіталу за вказаний період наведено у таблиці нижче.

Таблиця 4.2 Структура власного капіталу АКБ «Аркада», млн. грн.

Показник	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07	Темп приросту за 2006 р, рази	Темп приросту за 9 міс. 2007р, %
Сплачений статутний капітал	76,45	75,44	75,44	145,44	146,45	146,45	146,45	146,45	1,92	0,00%
Загальні резерви, емісійні різниці та інші фонди банку	1,90	20,59	20,59	20,59	20,59	20,59	28,40	28,40	10,84	37,90%
Результат минулих років	19,35	7,22	7,22	7,22	7,22	18,84	11,03	11,03	0,37	52,75%
Результати переоцінки	0,00	0,15	0,05	0,05	0,00	0,00	0,01	0,00	1,26	-12,54%
Фінансовий результат поточного року	6,57	4,26	8,91	10,75	11,62	5,67	11,07	15,75	1,77	35,56%
<b>Власний капітал</b>	<b>104,27</b>	<b>107,67</b>	<b>112,22</b>	<b>184,06</b>	<b>185,88</b>	<b>191,55</b>	<b>196,96</b>	<b>201,63</b>	<b>1,78</b>	<b>8,47%</b>

Зростання капіталу протягом наступних двох місяців було незначним (4,51 млн. грн.) та відбулося за рахунок прибутку поточного року. Структура капіталу значних змін не зазнала (питома вага статутного фонду станом на 01.10.07 р. склала 72,63%, проти 78,78% станом на 01.01.07 р.).

## Зобов'язання

Порівняно з попереднім роком, темпи зростання зобов'язань АКБ «Аркада» знизилися, що зумовлено насамперед, посиленням конкуренції на ринку ресурсів та обмеженими можливостями банків щодо їх ефективного розміщення. За 9 місяців 2007 року чисті зобов'язання Банку зросли на 137,39 млн. грн., а їхню структуру наведено у таблиці нижче.

Таблиця 4.3. Чисті зобов'язання АКБ «Аркада», млн. грн.

Показник	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07	Темп приросту за 2006 р, рази	Темп приросту за 9 міс. 2007р, %
Заборгованість перед НБУ	-	-	-	-	-	68,00	123,00	123,00	-	-
Кошти банків	-	-	-	-	-	-	-	12,00	-	-
Кошти бюджету та позабюджетних фондів	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Кошти юридичних осіб	275,39	337,16	385,99	445,52	488,86	389,35	439,04	402,38	1,78	-17,69%
Кошти фізичних осіб	85,35	93,78	121,82	161,89	206,08	244,01	261,32	282,27	2,41	36,97%
Кошти міжнародних та інших фінансових організацій	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Боргові цінні папери	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зобов'язання	8,20	5,09	75,90	7,81	7,88	9,39	14,57	20,55	0,96	160,93%
<b>Разом зобов'язання</b>	<b>368,94</b>	<b>436,03</b>	<b>583,71</b>	<b>615,22</b>	<b>702,82</b>	<b>710,76</b>	<b>837,93</b>	<b>840,20</b>	<b>1,90</b>	<b>19,55%</b>

Зобов'язання складаються, насамперед, із коштів юридичних осіб, питома вага яких на III кварталі 2007 року склала майже 48%. З початку 2007 року у структурі зобов'язань зросли кошти, залучені від фізичних осіб (станом на 01.10.07 р. їх питома вага склала 33,6%, що на 4,3 в. п. більше, ніж на початок року). Інші зобов'язання (20,55 млн. грн.) складаються, насамперед, із кредиторської заборгованості за господарською діяльністю (9,42 млн. грн.), кредиторської заборгованості за сплатою податку (5,82 млн. грн.) та нарахованих витрат за строковими коштами фізичних осіб (2,41 млн. грн.). Основу ресурсної бази АКБ «Аркада» формують кошти юридичних та фізичних осіб. Обсяг довгострокових кредитів, отриманих в Національному банку України, на кінець III кварталу 2007 року склав 123 млн. грн.

Структуру коштів клієнтів АКБ «Аркада» наведено у таблиці (Таблиця 4.4).

Таблиця 4.4. Структура коштів клієнтів АКБ «Аркада», млн. грн.

Показники	01.01.2007	01.04.2007	01.07.2007	01.10.2007
<b>Кошти фізичних осіб, в т.ч.:</b>	<b>206,08</b>	<b>244,01</b>	<b>261,32</b>	<b>282,27</b>
до запитання	11,70	7,02	7,50	8,62
строкові	194,38	236,99	253,82	273,65
<b>Кошти юридичних осіб, в т.ч.:</b>	<b>488,86</b>	<b>389,35</b>	<b>439,04</b>	<b>402,38</b>
до запитання	427,16	326,20	291,49	325,83
строкові	61,70	63,15	147,55	76,55
<b>Всього коштів клієнтів</b>	<b>694,94</b>	<b>633,36</b>	<b>700,36</b>	<b>684,65</b>
Строкові кошти у депозитному портфелі, %	36,85	47,39	57,31	51,15
Кошти фізичних осіб у депозитному портфелі, %	29,65	38,53	37,31	41,23

У клієнтському депозитному портфелі АКБ «Аркада» переважають кошти у національній валюті, а його валютна структура, загалом, відповідає валютній структурі кредитного портфеля.

Концентрація ресурсної бази за окремими кредиторами залишається низькою (на кінець III кварталу питома вага коштів 20 найбільших кредиторів у зобов'язаннях склала 20,8%).

АКБ «Аркада» традиційно не є активним учасником на ринку міжбанківських ресурсів. Залучені кошти клієнтів, загалом, покривають потребу Банку у кредитних ресурсах.

#### **4.2. Напрями розміщення коштів**

Структуру чистих активів АКБ «Аркада» наведено у таблиці нижче.

Таблиця 4.5. Структура чистих активів АКБ «Аркада», млн. грн.

Показник	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07	Темп приросту за 2006 р, рази	Темп приросту за 9 міс. 2007р, %
Високоліквідні активи	66,35	69,63	101,13	177,81	232,26	204,04	95,88	101,93	3,50	-56,12%
МБКід	-	-	-	40,00	-	68,50	124,00	124,00	-	-
Кредитний портфель	321,83	384,03	514,60	509,64	504,88	538,21	624,17	568,67	1,57	12,63%
Цінні папери	33,76	34,80	35,73	37,94	107,46	24,85	51,49	64,36	3,18	-40,11%
Резерви під активні операції	(18,52)	(21,76)	(32,21)	(48,80)	(58,50)	(61,16)	(64,36)	(61,17)	3,16	4,55%
Довгострокові інвестиції	7,29	7,27	7,27	6,08	6,08	6,08	6,08	6,08	0,83	0,00%
Основні фонди	40,78	46,70	49,90	52,98	59,65	64,73	147,89	208,75	1,46	249,96%
Інші активи	21,73	23,02	19,50	23,63	36,86	57,06	49,74	29,21	1,70	-20,75%
<b>Разом активів</b>	<b>473,21</b>	<b>543,70</b>	<b>695,92</b>	<b>799,28</b>	<b>888,70</b>	<b>902,30</b>	<b>1 034,89</b>	<b>1 041,83</b>	<b>1,88</b>	<b>17,23%</b>

Банком було завершено будівництво власного приміщення, у результаті чого значно зросла питома вага неробочих активів (станом на 01.10.07 р. їх частка в активах склала 23,45%). Зростання резервів під активні операції наприкінці 2006 року відбулося за рахунок зміни внутрішніх методик оцінки позичальників.

Слід зазначити, що за результатами коригувань методик оцінки позичальників, значно збільшилась питома вага негативно класифікованих активів. На підставі цього Комісією Головного управління НБУ по м. Києву та Київській області з питань нагляду та регулювання діяльності банків було прийнято рішення від 28.09.07 р. «Про заборону АКБ «Аркада» здійснювати надання бланкових (незабезпечених) кредитів» на строк до 01.01.08 р. Враховуючи динаміку негативно класифікованих активів, це рішення було скасовано НБУ 28.12.07 р.

Зменшення високоліквідних активів відбулося за рахунок перерозподілу коштів з коррахунку в НБУ на депозит в Національному банку України (124 млн. грн.), який виступає забезпеченням за кредитом, отриманим АКБ «Аркада» у Національного банку України. У I кварталі 2007 року Банком було реалізовано короткострокові депозитні сертифікати НБУ на суму 80 млн. грн.

Основу кредитно-інвестиційного портфеля формує портфель кредитів клієнтам. Структуру кредитно-інвестиційного портфеля АКБ «Аркада» наведено у таблиці нижче.

Таблиця 4.6. Кредитно-інвестиційний портфель АКБ «Аркада», млн. грн.

Показник	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07	Темп приросту за 2006 р, рази	Темп приросту за 9 міс. 2007р, %
Міжбанківські кредити та депозити	-	-	-	40,00	-	68,50	124,00	124,00	-	-
Кредити клієнтам	321,83	384,03	514,60	509,64	504,88	538,21	624,17	568,67	1,57	12,63%
Цінні папери	33,76	34,80	35,73	37,94	107,46	24,85	51,49	64,36	3,18	-40,11%
<b>Разом КІП</b>	<b>355,59</b>	<b>418,83</b>	<b>550,33</b>	<b>587,57</b>	<b>612,35</b>	<b>631,56</b>	<b>799,66</b>	<b>757,03</b>	<b>1,72</b>	<b>23,63%</b>

Основним доходним активом АКБ «Аркада» є портфель кредитів клієнтам. Структуру кредитного портфеля наведено у таблиці нижче.

Таблиця 4.7 Структура кредитного портфеля АКБ «Аркада», млн. грн.

Показники	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07	Темп приросту за 2006 р, рази	Темп приросту за 9 міс. 2007р, %
<b>Кредити юридичним особам, в т.ч.:</b>	<b>110,99</b>	<b>155,90</b>	<b>257,77</b>	<b>291,82</b>	<b>324,66</b>	<b>328,05</b>	<b>424,50</b>	<b>398,19</b>	2,93	22,65%
кредити "овердрафт"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредити, що надані за операціями репо	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредити, що надані за врахованими векселями	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
вимоги, що придбані за операціями факторингу	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
короткострокові кредити юридичним особам	93,07	137,33	228,71	260,28	269,08	272,50	368,55	352,05	2,89	30,83%
довгострокові кредити юридичним особам	17,92	18,58	29,06	31,54	55,57	55,55	55,95	46,13	3,10	-16,98%
прострочена та сумнівна заборгованість	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-	-
<b>Кредити фізичним особам, в т.ч.:</b>	<b>210,84</b>	<b>228,13</b>	<b>256,83</b>	<b>217,82</b>	<b>180,23</b>	<b>210,16</b>	<b>199,67</b>	<b>170,48</b>	0,85	-5,41%
короткострокові кредити фізичним особам	7,27	7,17	7,01	0,03	0,05	0,02	0,01	0,02	0,01	-61,00%
довгострокові кредити фізичним особам	203,38	8,28	8,07	6,14	6,42	6,13	6,52	6,72	0,03	4,61%
короткострокові іпотечні кредити фізичним особам	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
довгострокові іпотечні кредити фізичним особам	-	212,52	241,52	211,45	173,56	203,78	192,92	163,49	-	-5,80%
прострочена та сумнівна заборгованість	0,19	0,17	0,23	0,19	0,20	0,23	0,23	0,26	1,05	31,16%
<b>Сформовані резерви під кредити, що надані клієнтам</b>	<b>(14,54)</b>	<b>(16,30)</b>	<b>(24,54)</b>	<b>(39,79)</b>	<b>-51,40</b>	<b>-53,64</b>	<b>-55,48</b>	<b>-48,69</b>	3,53	-5,28%
<b>Всього кредитний портфель не скоригований на резерви</b>	<b>321,83</b>	<b>384,03</b>	<b>514,60</b>	<b>509,64</b>	<b>504,88</b>	<b>538,21</b>	<b>624,17</b>	<b>568,67</b>	1,57	12,63%

Валютна структура кредитного портфеля АКБ «Аркада» в цілому відповідає структурі залучених коштів.

Згідно з наданою банком фінансовою звітністю, понад 96% кредитів, наданих фізичним особам, формують іпотечні кредити.

Враховуючи особливість діяльності Банку, концентрація кредитного портфеля за позичальниками та видами економічної діяльності є значною. Значною є також концентрація вкладень банку за окремими позичальниками та розмірами кредитів. На кінець III кварталу 2007 року кредити 20 найбільшим позичальникам формують майже 40% кредитного портфеля Банку.

Якість кредитного портфеля АКБ «Аркада» залишається на прийнятному рівні: станом на 01.10.07 р. питома вага прострочених та сумнівних позик у кредитному портфелі склала 0,05%.

Обсяг забезпечення за наданими кредитами з початку року збільшився, та станом на 01.10.07 р. склав 1,8 млрд. грн., що у 2,57 рази перевищує кредитно-інвестиційний портфель банку на цю дату. У структурі забезпечення нерухоме майно та майнові права на майбутнє нерухоме майно, що загалом складає 98,3% врахованого забезпечення.

На кінець III кварталу 2007 року портфель цінних паперів АКБ «Аркада» складається із безпроцентних облігацій 3 компаній на суму 24,8 млн. грн., векселів будівельної компанії (12,67 млн. грн.), інвестицій в дочірню компанію ВАТ СК «Аркада-Гарант». (6,08 млн. грн.) та акцій 13 компаній, які здійснюють посередницькі послуги. АКБ «Аркада» виступає організатором випусків облігацій ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд».

### **4.3. Фінансові результати АКБ «Аркада»**

За 9 місяців 2007 року АКБ «Аркада» було отримано 158,02 млн. грн. чистих доходів, що на 60% перевищує чисті доходи, отримані Банком за 9 місяців 2006 року. Основна питома вага доходів банку припадає на процентні доходи (46,03%), та комісійні доходи (52,09%), при цьому питома вага останніх постійно зростає.

Комісійні доходи, отримані у січні-вересні 2007 року склали 82,31 млн. грн., та були сформовані переважно доходами від розрахунково-касового та довірчого обслуговування клієнтів (51,54 млн. грн. та 27,65 млн. грн. відповідно). Питома вага торговельного доходу, а також інших доходів є незначною та складає відповідно 1,52% та 0,04% загальних доходів Банку. Комісійні доходи, отримані Банком за результатами 9 місяців 2007 року перевищили процентні.

Витрати, понесені АКБ «Аркада» за III квартали 2007 року 142,27 млн. грн., що на 62% перевищує витрати 9 місяців 2006 року. У структурі витрат зросла питома вага процентних та загально-адміністративних, за одночасного зниження частки відрахувань до резервів. На кінець III кварталу 2007 року питома вага процентних та загально-адміністративних витрат складає 31,22% та 57,91% відповідно, при цьому значну частину останніх складає матеріальна допомога та інші соціальні виплати працівникам (13,73 млн. грн.).

Обсяг прибутку, отриманого АКБ «Аркада» за 9 місяців 2007 року, склав 15,75 млн. грн., що на 46,54% перевищує чистий прибуток 9 місяців 2006 року. Значення показників ефективності діяльності та чистої процентної маржі за 9 місяців 2007 року склали 128,71% та 3,63% відповідно.



## **Висновок**

Враховуючи наведені фактори та зважаючи на результати проведеного аналізу, рейтингове агентство визначило рейтинг облігацій ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд» серії V на рівні «uaA» з прогнозом «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу рейтингів фінансового сектора**

*А.М.Коноплястий*

**Відповідальний аналітик**

*В.О. Шулик*

## Додатки

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

	01.01.2006	01.04.2006	01.07.2006	01.10.2006	01.01.2007	01.04.2007	01.07.2007	01.10.2007
<b>Поточні активи:</b>	129 390,3	127 513,7	98 447,3	<b>113 977,5</b>	<b>169 648,5</b>	<b>181 740,5</b>	<b>199 569,2</b>	<b>213 102,4</b>
Грошові кошти	1 172,4	2 250,0	3 168,2	1 060,8	1 296,0	38 452,5	9 402,5	7 621,7
Короткострокові інвестиції	5 781,1	5 999,8	6 286,6	7 318,0	17 493,3	18 158,8	18 831,7	19 512,0
Короткострокова дебіторська заборгованість:	44 729,5	46 529,0	40 855,3	56 903,5	73 448,8	59 349,7	76 669,3	53 607,9
Дебіторська заборгованість за розрахунками	4 639,8	9 535,9	3 865,6	5 186,7	7 361,1	8 989,9	10 581,6	10 010,8
Інша дебіторська заборгованість	40 086,4	36 989,8	36 989,7	51 716,8	66 087,70	50 359,8	66 087,7	43 597,1
Довгострокова дебіторська заборгованість	77 707,3	72 734,9	48 137,2	48 695,2	77 410,40	65 779,3	94 665,7	132 360,8
<b>Довгострокові активи:</b>	26 526,2	27 054,4	32 784,0	29 324,7	38 124,1	38 599,2	<b>38 925,2</b>	40 359,7
Земля, будинки та обладнання	4,0	4,1	5,6	8,8	7,5	6,4	5,4	4,6
Нематеріальні активи	936,7	880,1	819,0	760,5	702,0	643,5	585,0	526,5
Довгострокові інвестиції	25 551,6	26 045,5	31 834,7	28 430,7	37 414,6	37 949,3	38 334,8	39 828,6
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	124,7	124,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>АКТИВ</b>	<b>156 007,3</b>	<b>154 568,1</b>	<b>131 231,3</b>	<b>143 302,2</b>	<b>207 772,6</b>	<b>220 339,7</b>	<b>238 494,4</b>	<b>253 462,1</b>
<b>Поточні зобов'язання:</b>	<b>39 684,0</b>	<b>39 292,8</b>	<b>40 004,2</b>	<b>8 064,3</b>	<b>8 292,9</b>	<b>30 433,2</b>	<b>30 513,3</b>	28 873,5
Кредиторська заборгованість:	9,2	2,7	3,2	2 616,3	2 600,9	2 600,7	2 600,2	2 615,3
Рахунок і векселі до сплати	0,0	0,0	0,0	2 610,3	2 600,9	2 600,0	2 600,0	2 608,8
Отримані аванси	9,2	0,9	3,2	0,0	0,9	0,7	0,2	0,7
Резерви майбутніх видатків і платежів	1 542,7	1 248,8	536,8	838,5	815,4	552,2	137,0	1 253,1
<b>Інші поточні зобов'язання</b>	<b>39 674,8</b>	<b>39 290,1</b>	<b>40 001,0</b>	<b>5 448,0</b>	<b>5 692,0</b>	<b>27 832,5</b>	<b>27 913,1</b>	<b>26 264,0</b>
<b>Довгострокові зобов'язання:</b>	<b>106 284,3</b>	<b>105 220,2</b>	<b>81 160,4</b>	<b>125 170,8</b>	<b>188 892,7</b>	<b>174 265,8</b>	<b>192 335,4</b>	<b>208 796,1</b>
<b>Власний капітал:</b>	<b>10 039,0</b>	<b>10 055,1</b>	<b>10 066,7</b>	<b>10 067,1</b>	<b>10 537,0</b>	<b>15 640,7</b>	<b>15 645,7</b>	<b>15 792,5</b>
Статутний капітал	7 365,6	7 365,6	7 365,6	7 365,6	7 365,6	12 365,6	12 365,6	12 365,6
Резерви і фонди	95,1	95,1	95,1	95,1	120,0	120,0	120,0	120,0
Нерозподілений прибуток	2 578,3	2 594,4	2 606,0	2 606,4	3 051,4	3 155,1	3 160,1	3 306,9
<b>ПАСИВ</b>	<b>156 007,3</b>	<b>154 568,1</b>	<b>131 231,3</b>	<b>143 302,2</b>	<b>207 772,6</b>	<b>220 339,7</b>	<b>238 494,4</b>	<b>253 462,1</b>

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

Показник	2005	1 кв. 2006	6 міс. 2006	9 міс. 2006	2006	3 міс. 2007	6 міс. 2007	9 міс. 2007
Загальні витрати	853,3	181,0	306,8	434,4	568,8	177,7	350,0	608,6
Інші операційні доходи	21 016,7	5 115,1	8 978,5	14 099,9	18 756,3	5 326,1	13 133,6	18 911,7
Інші операційні витрати	0,0	18,0	424,2	2 570,2	2 533,7	6 908,1	16 305,5	24 890,8
Операційний прибуток	20 163,4	4 916,1	8 247,5	11 095,3	15 653,8	-1 759,7	-3 521,9	-6 587,7
Відсотки до сплати	16 870,3	6 497,6	12 272,4	17 471,9	25 088,0	0,00	0,00	17,0
Інші позареалізаційні доходи	18 026,8	1 757,1	14 083,2	27 638,3	32 376,1	1 869,0	3 641,9	8 001,9
Інші позареалізаційні витрати	19 858,0	159,5	10 030,6	21 233,6	22 044,3	5,6	11,3	1 141,7
Прибуток від загальної діяльності	1 461,9	16,1	27,7	28,1	897,6	103,7	108,7	255,5
Податок на прибуток	823,7	0,0	0,0	0,0	399,6	0,00	0,00	0,0
<b>Чистий прибуток</b>	<b>638,2</b>	<b>16,1</b>	<b>27,7</b>	<b>28,1</b>	<b>498,0</b>	<b>103,7</b>	<b>108,7</b>	<b>255,5</b>

## Дані звіту балансу АКБ «Аркада», млн. грн.

	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07
Готівкові кошти, банківські метали та залишки в НБУ	64,17	67,28	97,11	173,30	226,90	198,33	94,70	100,31
Казначейські та інші цінні папери (НБУ)	0,00	0,00	0,00	0,00	82,98	0,00	0,00	0,00
Кошти в інших банках	2,17	2,35	4,03	44,51	5,36	74,21	125,19	125,61
Кредити клієнтам	321,83	384,03	514,60	509,64	504,88	538,21	624,17	568,67
Цінні папери	33,76	34,80	35,73	37,94	24,48	24,85	51,49	64,36
Довгострокові вкладення	48,06	53,97	57,17	59,06	65,73	70,81	153,97	214,83
Нараховані доходи	5,63	8,11	5,75	12,00	9,81	10,57	13,17	14,24
Резерви	-18,52	-21,76	-32,21	-48,80	-58,50	-61,16	-64,36	-61,17
Інші активи	16,10	14,91	13,74	11,63	27,05	46,49	36,57	14,97
<b>Разом активів</b>	<b>473,21</b>	<b>543,70</b>	<b>695,92</b>	<b>799,28</b>	<b>888,70</b>	<b>902,30</b>	<b>1 034,89</b>	<b>1 041,83</b>
Зобов'язання								
Заборгованість перед НБУ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68,00	123,00	123,00
Кошти банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00
Кошти бюджету та позабюджетних фондів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кошти суб'єктів господарювання	275,39	337,16	385,99	445,52	488,86	389,35	439,04	402,38
Кошти фізичних осіб	85,35	93,78	121,82	161,89	206,08	244,01	261,32	282,27
Кредити, що отримані від міжнародних та інших фінансових організацій	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Боргові цінні папери	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Субординований борг	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нараховані витрати	0,92	1,16	1,32	1,67	1,92	2,70	3,12	3,13
Інші зобов'язання	7,29	3,93	74,59	6,14	5,95	6,69	11,45	17,42
<b>Разом зобов'язань</b>	<b>368,94</b>	<b>436,03</b>	<b>583,71</b>	<b>615,22</b>	<b>702,82</b>	<b>710,76</b>	<b>837,93</b>	<b>840,20</b>
Власний капітал								
Сплачений статутний капітал	76,45	75,44	75,44	145,44	146,45	146,45	146,45	146,45
Загальні резерви, емісійні різниці та інші фонди банку	1,90	20,59	20,59	20,59	20,59	20,59	28,40	28,40
Результат минулих років	19,35	7,22	7,22	7,22	7,22	18,84	11,03	11,03
Результати переоцінки	0,00	0,15	0,05	0,05	0,00	0,00	0,01	0,00
Фінансовий результат поточного року	6,57	4,26	8,91	10,75	11,62	5,67	11,07	15,75
<b>Всього власний капітал</b>	<b>104,27</b>	<b>107,67</b>	<b>112,22</b>	<b>184,06</b>	<b>185,88</b>	<b>191,55</b>	<b>196,96</b>	<b>201,63</b>

## Дані звіту про фінансові результати АКБ «Аркада», млн. грн.

Показники	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07	01.10.07
<b>Доходи</b>								
Процентні доходи	41,60	15,03	34,65	55,88	75,84	21,25	45,71	72,74
Комісійні доходи	42,10	7,41	19,75	39,95	61,12	21,23	51,82	82,31
Результат від торговельних операцій	1,34	0,36	1,09	2,14	3,22	0,66	1,48	2,40
Інші операційні доходи	0,69	0,10	0,21	0,32	0,45	0,15	0,34	0,51
Інші доходи	0,10	0,24	0,24	0,24	0,24	0,01	0,05	0,06
Повернення списаних активів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Непередбачені доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Всього доходів</b>	<b>85,83</b>	<b>23,14</b>	<b>55,95</b>	<b>98,54</b>	<b>140,87</b>	<b>43,31</b>	<b>99,42</b>	<b>158,02</b>
<b>Витрати</b>								
Процентні витрати	13,54	4,07	7,97	15,63	26,80	12,37	25,79	44,42
Комісійні витрати	0,12	0,01	0,03	0,07	0,11	0,03	0,15	0,17
Інші операційні витрати	4,78	1,14	2,31	3,72	5,43	2,09	3,91	5,49
Загальні адміністративні витрати	39,65	10,04	21,16	33,65	50,14	18,24	49,47	82,39
Відрахування в резерви	15,46	3,05	13,51	30,13	39,96	2,70	5,93	2,81
Непередбачені витрати	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Податок на прибуток	5,71	0,57	2,05	4,58	6,81	2,22	3,08	7,00
<b>Всього витрат</b>	<b>79,26</b>	<b>18,88</b>	<b>47,04</b>	<b>87,79</b>	<b>129,25</b>	<b>37,64</b>	<b>88,35</b>	<b>142,27</b>
<b>Чистий прибуток</b>	<b>6,57</b>	<b>4,26</b>	<b>8,91</b>	<b>10,75</b>	<b>11,62</b>	<b>5,67</b>	<b>11,07</b>	<b>15,75</b>