

Рейтинговий звіт ARFO 020-001 про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації серій «АН» – іменні, відсоткові, незабезпечені
Обсяг випуску:	серії «АН» – 200 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії «АН» – 100,00 грн.
Кількість облігацій:	серії «АН» – 2 000 000 шт.
Відсоткова ставка:	серії «АН» – 14% річних на 1-16 відсоткові періоди
Термін розміщення:	серії «АН» – з 26.12.2016 р. по 25.12.2017 р.
Термін обігу:	серії «АН» – з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 21.09.2020 р.
Термін погашення:	серії «АН» – з 22.09.2020 р. по 21.10.2020 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення кредитного рейтингу боргових зобов'язань:	27.12.2016 р.
Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань:	uaBBB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено та оновлено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 2013-2015 рр. та 9 місяців 2016 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

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.

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серії «АН»

Дата	27.12.2016 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB
Прогноз кредитного рейтингу	стабільний
Рейтингова дія	визначення

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

Прогноз кредитного рейтингу «стабільний» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рівня кредитного рейтингу протягом року.

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 кризового стану ринку нерухомості обмежує 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	31.12.2013	31.12.2014	31.03.2015	30.06.2015	30.09.2015	31.12.2015	31.03.2016	30.06.2016	30.09.2016
Активи, млн. грн.	697,61	723,07	725,93	726,23	721,50	537,48	541,69	472,14	497,31
Власний капітал, млн. грн.	196,24	192,47	192,44	193,89	192,78	192,84	192,87	191,52	191,67
Заборгованість перед кредиторами, млн. грн.	501,30	530,61	533,49	532,34	528,72	529,97	496,09	495,48	491,19
Заборгованість дебіторів, млн. грн.	415,60	493,41	495,17	453,03	463,40	483,26	428,61	421,10	378,24
Доходи, млн. грн.	70,16	74,45	19,21	38,45	57,00	310,92	221,85	314,59	418,87
Видатки, млн. грн.	70,11	78,17	19,24	37,04	56,69	310,34	221,83	315,91	420,04
Фінансовий результат від операційної діяльності, млн. грн.	0,05	-3,72	-0,03	1,42	0,31	0,58	0,03	-1,32	-1,17
Чистий прибуток, млн. грн.	0,09	-3,78	-0,03	1,42	0,31	0,37	0,03	-1,32	-1,17
Рентабельність активів (ROA), %	0,01%	-0,52%	-	-	-	0,05%	-	-	-
Рентабельність капіталу (ROE), %	0,05%	-1,96%	-	-	-	0,19%	-	-	-

Резюме

ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД» (далі – Емітент, Товариство) професійно займається діяльністю, побудованою на засадах сек'юритизації активів. Компанія регулярно здійснює емісії облігацій та спрямовує залучені кошти на викуп вимог за кредитними угодами ПАТ АКБ «Аркада», а також цінних паперів. Товариство було створено як SPV (special purpose vehicle) для сек'юритизації активів ПАТ АКБ «Аркада»; на початковому етапі існування його основним учасником було саме ПАТ АКБ «Аркада». Протягом 2009-2013 рр. у структурі учасників Емітента відбувалися регулярні зміни (востаннє – у серпні 2013 року), хоча це, на думку рейтингового агентства, не вплинуло на взаємодію ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД» з його основними контрагентами.

Протягом I-III кварталів 2016 року змін у структурі учасників Емітента не відбувалось. Станом на 30.09.2016 р. учасниками Емітента є 12 юридичних осіб (останню редакцію Статуту ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД» затверджено загальними зборами учасників 5 серпня 2015 року).

Обсяг власного капіталу Емітента протягом 2013-2015 рр. повільно зростав за рахунок результатів діяльності (останнє збільшення статутного капіталу відбулось у II кварталі 2012 року). Незначне скорочення обсягів власного капіталу у січні-вересні поточного року було зумовлено отриманням негативного фінансового результату. Станом на початок жовтня поточного року власні кошти (191,7 млн. грн.) формували понад 28% пасивів Емітента. При цьому, майже 98% власного капіталу було сформовано статутним капіталом.

Зважаючи на те, що метою діяльності Емітента є сек'юритизація кредитів ПАТ АКБ «Аркада», активи Товариства сформовані, насамперед, дебіторською заборгованістю за кредитами та цінними паперами, що передані банком «Аркада», а також коштами, що розміщено у цінні папери інших емітентів (акції, сертифікати інститутів спільного інвестування, а також частки у статутних фондах та облігації різних емітентів). Згідно з даними Емітента, обсяг та питома вага простроченої заборгованості за цими кредитами є низькою (менше 0,01%). При цьому частина кредитів, які надані юридичним особам та входять до складу базового активу, не повністю покривається вартістю забезпечення за цими кредитами. Крім того, вкладення компанії мають низьку диверсифікацію за напрямками, що наражає компанію на значний галузевий (переважна частина базового активу – іпотечні кредити) і кредитний (не виключено погіршення якості базового активу при збереженні негативних тенденцій в економіці) ризику та ризик ліквідності (через можливе розбалансування платіжного календаря).

ПАТ АКБ «Аркада» формально не контролює якість кредитів, переданих на баланс ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД», та не несе жодної формальної відповідальності за зобов'язаннями Емітента. При цьому можливість компанії розраховуватися за власними зобов'язаннями значною мірою залежить від сумлінності позичальників Банку, права вимоги за кредитами яких складають частину базового активу Емітента (оскільки права вимоги передаються Банком

Емітенту в обмін на грошові кошти, які Емітент залучає в обмін на облігації). Стабільність надходжень платежів від позичальників за зазначеними кредитами, а також можливості ПАТ АКБ «Аркада» здійснювати їх зворотний викуп на умовах факторингу, під час настання терміну погашення певного випуску облігацій, є ключовими передумовами сталої діяльності Емітента.

До 2014 року майже 1/3 базового активу Емітента становили боргові цінні папери (передусім, векселі) інших компаній, які були отримані в обмін на ресурси, що попередньо були залучені Емітентом від продажу облігацій. Зазначене створювало додаткові ризики для діяльності компанії. Станом на 30.09.2016 р. векселі у складі базового активу, за даними Емітента, не обліковуються. Обсяг інвестицій в цінні папери інших емітентів становив 285,07 млн. грн. або 39,1% базового активу.

Діяльність Емітента протягом 2015 року та I кварталу 2016 року була прибутковою, хоча обсяг прибутку був незначним. За результатами січня-вересня 2016 року Емітент отримав збиток в обсязі 1,2 млн. грн. Зважаючи на особливості діяльності Емітента, вплив на фінансовий результат упродовж усього періоду діяльності мають значні обсяги операцій з цінними паперами, що обліковуються у складі короткострокових (поточних) інвестицій. Крім того, фінансовий результат діяльності компанії значною мірою залежить від сальдо між його витратами на обслуговування поточних облігаційних позик (інші операційні витрати) та фактично нарахованими відсотками за переуступленими кредитами. При цьому фінансові результати певною мірою залежать від рівня обслуговування позичальниками переуступлених ПАТ АКБ «Аркада» кредитів, а також якості інвестиційного портфеля.

Тривалий час балансова заборгованість за власними облігаціями формує майже всі зобов'язання Емітента, а рівень збалансованості активів і пасивів за строками до погашення підтримується на прийнятному рівні за рахунок залучення нових боргових зобов'язань. Впродовж останніх 15 років ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД» здійснювало операції з облігаціями власних емісій: загалом компанією було здійснено емісію 33 випусків облігацій на загальну вартість понад 2,5 млрд. грн. Станом на початок жовтня 2016 року в обігу перебували облігації таких емісій:

- серії «J» (номінальний обсяг емісії – 27 млн. грн.; балансова заборгованість станом на 30 вересня 2016 року – 21,1 млн. грн.);
- серії «Z» (номінальний обсяг емісії – 130 млн. грн.; балансова заборгованість станом на 30 вересня 2016 року – 129,95 млн. грн.);
- серії «AD» (номінальний обсяг емісії – 100 млн. грн.; балансова заборгованість станом на 30 вересня 2016 року – 99,5 млн. грн., обіг було продовжено на 1 рік до 20 липня 2017 року, терміни погашення відповідно до змін у проспект емісії – з 21 липня 2017 року по 23 серпня 2017 року);
- серії «AE» (номінальний обсяг емісії – 100 млн. грн.; балансова заборгованість станом на 30 вересня 2016 року – 100 млн. грн.);

- серії «AF» (номінальний обсяг емісії – 100 млн. грн.; балансова заборгованість станом на 30 вересня 2016 року – 100 млн. грн.);
- серії «AG» (номінальний обсяг емісії – 40 млн. грн.; балансова заборгованість станом на 30 вересня 2016 року – 40 млн. грн.).

Облігації інших випусків було погашено в строки, передбачені проспектами емісій. Виплата відсоткового доходу за облігаціями усіх серій здійснювалася вчасно (щомісяця у встановлені дати виплати доходу). Відсоткова ставка за всіма борговими зобов'язаннями наразі становить 14% річних (за винятком облігацій серії «J», ставка за якими становить 9% річних).

Виконання Емітентом зобов'язань за облігаціями серій «AF» та «AG» забезпечено порукою. У разі невиконання ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД» відповідних зобов'язань, власник облігацій має право звернутися з письмовою вимогою до компанії щодо виконання цього обов'язку. Якщо ситуація не змінюється упродовж десяти банківських днів, власник облігацій має право звернутися з вимогою до поручителя за облігаціями відповідної серії:

- за облігаціями серії «AF» (було розміщено у жовтні 2014 року) – до ТОВ «Компанія розвитку будівництва»;
- за облігаціями серії «AG» (розміщення розпочалось у січні 2016 року) – до ТОВ «Фірма «Девелопер».

Обидва вказаних товариства є компаніями, що належать до будівельної галузі, та пов'язані з Емітентом і з ПАТ «АКБ «Аркада».

У жовтні поточного року Протоколом Загальних зборів учасників ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД» було прийнято рішення про відкрите розміщення відсоткових іменних звичайних (незабезпечених) облігацій в бездокументарній формі серії «АН» в кількості 2 000 000 (два мільйони) штук, номіналом 100 грн. на загальну суму 200,0 млн. грн. Дата початку розміщення облігацій – 26 грудня 2016 року, дата закінчення розміщення облігацій – 25 грудня 2017 року. Термін обігу облігацій – з дня, наступного за днем реєстрації Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 21 вересня 2020 року включно. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій будуть спрямовані на розвиток основної діяльності товариства, зокрема, на здійснення операцій факторингу та/або на набуття права вимоги за кредитами, забезпеченими заставою нерухомості, на придбання боргових зобов'язань, цінних паперів, емітованих іншими юридичними особами.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу рейтингів небанківських установ

О.К. Самойлова

Додатки

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

Показник	31.12.2013	31.12.2014	31.03.2015	30.06.2015	30.09.2015	31.12.2015	31.03.2016	30.06.2016	30.09.2016
Поточні активи:	697 606	414 845	418 656	466 989	476 107	537 475	541 689	472 139	497 305
Грошові кошти	529	2 330	4 250	41 520	2 552	4 257	44 870	1 589	18 577
Короткострокові інвестиції	245 013	210 870	210 039	215 212	253 231	234 415	214 604	263 300	285 065
Короткострокова дебіторська заборгованість:	232 749	201 646	204 276	210 257	220 324	298 803	282 215	207 250	193 663
дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів, за виданими авансами, з бюджетом, за продукцію, товари, роботи, послуги	25 001	8 554	11 446	16 397	12 211	12 986	12 456	12 142	15 642
інша дебіторська заборгованість та інші активи	207 748	193 092	192 830	193 860	208 113	285 817	269 759	195 108	178 021
Довгострокова дебіторська заборгованість	207 850	291 760	290 895	242 770	243 072	184 460	146 399	213 854	184 572
Довгострокові активи (крім дебіторської заборгованості):	11 465	16 469	16 469	16 469	2 321	873	872	1 005	986
Земля, будинки та обладнання	18	19	18	19	19	18	17	15	13
Нематеріальні активи	1	-	-	-	-	-	-	135	118
Довгострокові інвестиції	11 214	16 262	0	16 262	2 114	855	855	855	855
Інші довгострокові активи	232	188	188	188	188	-	-	-	0
АКТИВ	697 606	723 074	725 929	726 228	721 500	722 808	688 960	686 998	682 863
Поточні зобов'язання:	190 342	130 122	130 106	130 074	230 283	310 236	285 703	295 124	329 806
Поточна заборгованість за облігаціями	190 276	130 035	130 023	130 009	230 209	310 149	285 616	295 040	329 732
Кредиторська заборгованість за товари	1	13	10	-	1	12	12	10	-
Заборгованість з оплати праці	-	5	5	-	-	5	7	7	7
Заборгованість зі страхування	-	3	2	-	2	3	2	2	2
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	1	1	-	6	2	1	-	-
Інші поточні зобов'язання	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Резерви майбутніх витрат і платежів	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Довгострокові зобов'язання:	311 020	400 483	403 380	402 268	298 434	219 732	210 391	200 354	161 383
Заборгованість за облігаціями	311 020	400 483	403 380	402 268	298 434	219 732	210 391	200 354	161 383
Відстрочені податкові зобов'язання та довгострокові забезпечення	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Власний капітал:	196 244	192 469	192 443	193 886	192 783	192 840	192 866	191 520	191 674
Статутний капітал	187 000	187 000	187 000	187 000	187 000	187 000	187 000	187 000	187 000
Резерви і фонди	419	424	424	424	424	424	424	424	424
Нерозподілений прибуток	8 825	5 045	5 019	6 462	5 359	5 416	5 442	4 096	4 250
ПАСИВ	697 606	723 074	725 929	726 228	721 500	722 808	688 960	686 998	682 863

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2013	2014	3 міс. 2015	6 міс. 2015	9 міс. 2015	2015	3 міс. 2016	6 міс. 2016	9 міс. 2016
Чистий дохід від реалізації продукції	-	-	-	7	14	-	8	15	-
Адміністративні витрати	442	494	116	227	352	498	130	257	430
Інші операційні доходи	70 162	74 446	19 212	38 447	56 986	310 920	221 845	314 578	418 871
Інші операційні витрати	69 671	77 675	19 122	36 810	56 334	309 844	221 697	315 656	419 607
Операційний прибуток	49	-3 723	-26	1 417	314	578	26	-1 320	-1 166
Інші фінансові доходи	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші фінансові витрати	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші позареалізаційні доходи	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші позареалізаційні витрати	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прибуток від загальної діяльності	49	-3 723,0	-26	1 417,0	314	578	26	-1 320	-1 166
Податок на прибуток	-42	52	-	-	-	207	-	-	-
Чистий прибуток або збиток	91	-3 775	-26	1 417	314	371	26	-1 320	-1 166