

Рейтинговий звіт ARCD 005-004 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання АКБ «Аркада»
Тип рейтингу:	короткостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	сертифікати ФОН
Найменування ФОН:	«Нова Богданівка-3»
Обсяг випуску:	• серії А – 16 220 000,00 грн. • серії В – 37 500 000,00 грн. на загальну суму: 53 720 000,00 грн.
Номінальна вартість одного сертифіката ФОН:	• серій А, В – 10 000,00 грн.
Кількість сертифікатів ФОН:	• серії А – 1 622 штуки • серії В – 3 750 штук загальна кількість: 5 372 штуки
Термін розміщення:	• серії А – з 09.06.2008 р. по 10.10.2008 р. • серії В – з 20.06.2008 р. по 10.10.2008 р.
Термін обігу:	• серій А, В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення сертифікатів ФОН та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску сертифікатів ФОН до 07.09.2009 р. • серій А, В – з 08.09.2009 р. по 09.10.2009 р.
Термін погашення:	оновлення
Рейтингова дія:	25.03.2008 р.
Дата визначення:	27.08.2009 р.
Дата оновлення:	uaK3
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено 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.

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність АКБ «Аркада» за I півріччя 2009 року в цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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

Історія кредитного рейтингу

Дата	21.03.2008 р.	02.09.2008	13.01.2009	25.06.2009	27.08.2009
Рівень короткострокового кредитного рейтингу	uaK2	UaK2	UaK3	UaK3	UaK3
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Фінансовий стан такого позичальника задовільний для того, щоб запобігти передбачуваним ризикам у короткостроковому періоді.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АКБ «Аркада» підтримується:

- участю у проекті будівництва житлового масиву «Нова Богданівка» підприємств, пов'язаних з АТХК «Київміськбуд» – провідним забудовником м. Києва, у власності якого перебувають потужності, що дозволяють обслуговувати будівельний процес на всіх його стадіях;
- наявністю в АКБ «Аркада» досвіду своєчасного погашення сертифікатів ФОН.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АКБ «Аркада» обмежується:

- затримками у виконанні будівельних робіт за II чергою будівництва котеджного містечка «Нова Богданівка» у с. Богданівка Київської області, частина будинків якої є об'єктом інвестування ФОН «Нова Богданівка-3». Внаслідок цих причин до початку погашення сертифікатів ФОН «Нова Богданівка-3» зазначені будинки ще не будуть введені в експлуатацію;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

АКБ «Аркада» зареєстровано 23 червня 1993 року. Банк працює переважно з проектами фінансування житлового будівництва та реалізації пенсійної програми, а також здійснює іпотечне кредитування. На 2009 рік Банк було переведено до IV групи банків.

Основним напрямом діяльності АКБ «Аркада» є залучення коштів населення та, меншою мірою, юридичних осіб у довірче управління з подальшим розміщенням цих коштів у будівництво житла. Провідними партнерами Банку є будівельні компанії, тож ступінь залежності АКБ «Аркада» від них та стану будівельної галузі залишається значним і визначає більшість ризиків, притаманних діяльності Банку. Клієнтська база АКБ «Аркада» сформована переважно фізичними особами-довірителями та вкладниками. Незначна кількість клієнтів юридичних осіб зумовлює значні концентрації кредитного та депозитного портфеля та може наражати АКБ «Аркада» на ризик ліквідності в умовах подальшого погіршення ситуації в окремих галузях економіки.

У першому півріччі 2009 року було збільшено статутний фонд банківської установи, проте структура основних акціонерів Банку змін не зазнала. Станом на 01.07.09 р. істотну участь у капіталі Банку мали 2 юридичні особи: ТОВ «Компанія розвитку будівництва» та ТОВ «Фірма «Девелопер», а також 2 фізичні особи (Паливода К.В. та Поляченко В.А.), яким опосередковано належало по 68,81% акцій АКБ «Аркада». Учасники Банку здійснюють також оперативний контроль над діяльністю Банку.

З пов'язаними особами АКБ «Аркада» здійснює, насамперед, операції щодо залучення коштів та операції з цінними паперами.

Протягом аналізованого періоду АКБ «Аркада» не порушував економічних нормативів, встановлених НБУ. Банк є добре капіталізованим, проте нормативи ліквідності в окремі періоди наближалися до граничних їх значень, що зумовлено значним обсягом коштів клієнтів на вимогу. Значний обсяг нестабільних ресурсів потребує від підрозділів ризик-менеджменту посиленого контролю над пруденційними ризиками. За іншими нормативами АКБ «Аркада» має запас відхилень.

Протягом аналізованого періоду відбулося зростання власного капіталу АКБ «Аркада» та покращення рівня фінансової незалежності банківської установи. Зростання капіталу відбулося в основному за рахунок додаткової емісії акцій в розмірі 54 млн. грн. Вплив на капітал інших складових (прибутку, доформування резервних фондів) є помірним. У I півріччі 2009 року відбулося вилучення певного обсягу ресурсів клієнтами та їх заміщення кредитами від Національного банку України. Зміни, які відбулися у зобов'язаннях АКБ «Аркада» протягом аналізованого періоду суттєво не вплинули на ліквідність банківської установи. Основними з них були – заміщення частини клієнтських ресурсів довгостроковими кредитами НБУ, та перенесення незареєстрованих внесків акціонерів до капіталу (що фактично не вплинуло на стабільність пасивної бази). Суттєвою залишається

частка резервів на покриття ризиків і втрат (оперативного резерву), тоді як частка коштів клієнтів загалом не перевищує 50%.

Банк має добру диверсифікацію залучених ресурсів за окремими контрагентами (станом на 01.07.09 р. кошти 20 найбільших кредиторів формують менше 10% чистих зобов'язань банківської установи, а депозити 10 найбільших вкладників складають 10% строкового депозитного портфеля на цю дату), проте через значну залежність пасивної бази АКБ «Аркада» від коштів фізичних осіб при значній концентрації його кредитного портфеля за окремими позичальниками, уразливість банківської установи до ризику ліквідності є суттєвою.

Суттєву частину ресурсної бази АКБ «Аркада» формують кошти населення, що і пояснює достатню диверсифікацію зобов'язань банківської установи за основними кредиторами. Чисті активи АКБ «Аркада» на кінець I півріччя 2009 року склали 1,26 млрд. грн., а у їхній структурі значною залишається питома вага неробочих активів (22%), що зумовлено завершенням будівництва у 2007 році власного приміщення, та значними капітальними витратами на його облаштування. Основною складовою робочих активів АКБ «Аркада» залишається портфель кредитів клієнтам, основу якого формують кредити юридичним особам та іпотечні кредити фізичним особам. Суттєвих змін у структурі кредитного портфеля за аналізований період не відбулося: як і раніше, має низький рівень простроченої заборгованості, проте високу концентрацію за окремими контрагентами та напрямками вкладень (видами економічної діяльності).

Ліквідність АКБ «Аркада» у аналізованому періоді перебувала на задовільному рівні. Через перегрупування у структурі пасивів покращилася збалансованість активів та пасивів за строками до погашення (строком до 1 місяця та до 1 року), проте обсяг високоліквідних активів та рівень покриття ними нестабільних пасивів залишається низьким. При цьому Банк не порушував нормативів ліквідності за аналізований період.

Основними складовими доходів АКБ «Аркада» залишаються процентні та комісійні, при цьому, через зниження обсягу операцій основних клієнтів – обсяг останніх зменшився. Питома вага інших статей доходів є незначною. Динаміка основних складових витрат банківської установи залишається стабільною. Разом з тим, у аналізованому періоді АКБ «Аркада» було розформовано суттєвий обсяг резервів на покриття втрат за активними операціями, що позитивно вплинуло на динаміку прибутку.

За результатами діяльності у I півріччі поточного року АКБ «Аркада» було отримано чистий прибуток у обсязі 5,67 млн. грн. Слід зауважити, що обсяг зменшення резерву на відшкодування можливих втрат від активних операцій (6,31 млн. грн.) перевищує обсяг отриманого прибутку за зазначений період. Це свідчить про збиткову основну діяльність Банку (коефіцієнт ефективності діяльності станом на 01.07.2009р. складає 89,23%), що зумовлено значними операційними витратами та скороченням комісійних доходів

Довгостроковий кредитний рейтинг АКБ «Аркада», який визначено РА «Кредит-Рейтинг», наразі зперебуває на рівні **uaBBB**, прогноз «негативний».

Нині одним із напрямів поточної діяльності АКБ «Аркада» є фінансування будівництва котеджного містечка «Нова Богданівка» у с. Богданівка Броварського району Київської області загальною площею 17 843,54 кв. м. Проектом забудови передбачено спорудження 822-х приватних житлових будинків трьох типів (окремо розташовані, «дуплекс» та таун-хауси) та відповідної соціальної інфраструктури навколо.

Замовником будівництва житлового масиву «Нова Богданівка» у с. Богданівка Бориспільського району Київської області є ТОВ «Корпорація розвитку Київської області», яке одержало в оренду на 49 років земельну ділянку (площею 100 га), оформило проектну-дозвільну документацію та одержало дозвіл на виконання будівельних робіт. Підрядником будівництва виступає БМУ-4 ВАТ «Трест Київпідземшляхбуд-2», з яким було укладено договір підряду, ціна робіт за яким визначена у розмірі 250 млн. грн. Джерелом фінансування будівництва об'єкта, згідно з договором, є залучені АКБ «Аркада» кошти фізичних та юридичних осіб.

Для фінансування частини зазначеного об'єкта між ТОВ «Корпорація розвитку Київської області» та АКБ «Аркада» було укладено Договір №1-FON на суму 28,7 млн. грн., які банк зобов'язався залучити шляхом створення ФОН та спрямувати їх на фінансування будівництва. Відповідно до вимог законодавства Правління АКБ «Аркада» прийняло рішення про випуск сертифікатів ФОН однією серією А кількістю 2 870 штук загальною номінальною вартістю 28,7 млн. грн. – з метою отримання доходу в інтересах власників цих сертифікатів. Випуск сертифікатів ФОН «Нова Богданівка-1» було погашено у встановлені терміни та згідно з розпорядженням ДКЦПФР №3-С-ФОН свідоцтво про реєстрацію випуску було анульовано.

З метою залучення коштів для фінансування частини II черги будівництва (44 будинки загальною площею 6 734,88 кв. м) між ТОВ «Корпорація розвитку Київської області» та АКБ «Аркада» 3 серпня 2007 року було укладено Договір №2-FON, який є ідентичним до Договору №1-FON. Відповідно до договору №2-FON ТОВ «Корпорація розвитку Київської області» (забудовник) зобов'язується організувати спорудження об'єкта будівництва відповідно до проектною документації, ввести об'єкт будівництва в експлуатацію у визначені строки та передати об'єкти інвестування власникам сертифікатів ФОН або іншим особам, а АКБ «Аркада» зобов'язується своєчасно здійснювати фінансування будівництва. Ціна Договору складає 50,1 млн. грн., які АКБ «Аркада» залучає шляхом продажу сертифікатів ФОН.

АКБ «Аркада» розмістив сертифікати ФОН «Нова Богданівка-2» серії А. 31 січня 2008 року ДКЦПФР видала постійне свідоцтво про реєстрацію випуску сертифікатів ФОН «Нова Богданівка-2» серії А за № 10/3/07. Випуск сертифікатів ФОН «Нова Богданівка-2» було погашено у встановлені терміни та згідно з розпорядженням ДКЦПФР №5-С-ФОН від 02.12.2008 р. свідоцтво про реєстрацію випуску було анульовано.

З метою залучення коштів для фінансування частини II черги будівництва (36 блок-секцій, 3 дуплекси та 8 окремо розташованих будинків загальною площею 7 162,6 кв. м) між ТОВ «Корпорація розвитку Київської області» та АКБ «Аркада» 3 серпня 2007 року було укладено Договір №3-FON.

Відповідно до зазначеного договору ТОВ «Корпорація розвитку Київської області» (забудовник) зобов'язується організувати спорудження об'єкта будівництва відповідно до проектної документації, ввести об'єкт будівництва в експлуатацію у визначені строки та передати об'єкти інвестування власникам сертифікатів ФОН або іншим особам, а АКБ «Аркада» зобов'язується своєчасно здійснювати фінансування будівництва, з метою чого банк створює Фонд операцій з нерухомістю «Нова Богданівка-3».

Сертифікати ФОН «Нова Богданівка-3» серії А було частково розміщено серед фізичних та юридичних осіб, отримано постійне свідоцтво про реєстрацію випуску сертифікатів ФОН за №11/3/08 (дата реєстрації випуску – 21 травня 2008 року, дата видачі свідоцтва – 11.08.2008р.).

Станом на серпень 2009 року за II чергою будівництва здійснюється коригування проектної документації, улаштовано під'їзні шляхи, підведено інженерні мережі водопостачання, газопостачання, електропостачання, каналізації, виконано вертикальне планування території, виконано фундаменти під 8 будинків. Конкретні терміни виконання будівельних робіт за II чергою будівництва будуть визначатися в майбутньому (після завершення коригування проектної документації).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних сертифікатів ФОН АКБ «Аркада» підтверджено на рівні uaK3, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А.Г.Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Дані балансу АКБ «Аркада», млн. грн.

Показник	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.01.08	01.04.08	01.07.08	01.10.08	01.01.09	01.04.09	01.07.09
Активи											
Готівкові кошти, банківські метали та залишки в НБУ	76,49	64,17	226,90	157,26	157,26	119,66	63,91	59,36	53,20	40,35	57,71
Казначейські та інші цінні папери (НБУ)	0,00	0,00	82,98	70,00	70,00	25,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,98
Кошти в інших банках	4,72	2,17	5,36	125,36	125,36	125,89	74,43	72,11	74,42	1,93	2,30
Кредити клієнтам	211,45	321,83	504,88	632,32	632,32	683,92	708,85	764,41	922,55	953,69	956,46
Цінні папери	7,05	33,76	24,48	22,92	22,92	32,06	36,79	42,15	7,23	7,23	7,23
Довгострокові вкладення	32,89	48,06	65,73	238,87	238,87	238,49	242,62	248,45	251,32	251,17	248,08
Нараховані доходи	8,30	5,63	9,81	16,57	16,57	16,97	15,78	16,73	6,65	19,94	23,88
Резерви	-3,61	-18,52	-58,50	-55,57	-55,57	-54,70	-50,93	-46,74	-49,76	-49,67	-47,99
Інші активи	15,59	16,10	27,05	7,03	7,03	15,55	18,41	12,46	7,73	6,31	7,08
Разом активів	352,87	473,21	888,70	1 214,76	1 214,76	1 202,84	1 109,86	1 168,92	1 273,33	1 233,96	1 255,73
Зобов'язання											
Заборгованість перед НБУ	0,00	0,00	0,00	123,00	123,00	123,00	139,60	139,60	175,80	225,80	314,62
Кошти банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	11,50	0,00	0,00	0,00
Депозити юридичних осіб	209,98	275,39	488,86	555,14	555,14	526,38	298,83	291,67	263,68	212,74	168,04
Депозити фізичних осіб	71,07	85,35	206,08	313,66	313,66	326,79	316,20	317,19	336,71	321,66	309,56
Нараховані витрати	1,12	0,92	1,92	2,99	2,99	3,12	3,38	3,30	3,17	2,85	2,86
Інші зобов'язання	5,15	7,29	5,95	12,58	12,58	8,72	120,01	177,44	270,78	191,15	177,50
Разом зобов'язань	287,32	368,94	702,82	1 007,37	1 007,37	988,01	886,03	940,70	1 050,14	954,22	972,57
Власний капітал											
Статутний капітал	46,45	76,45	146,45	146,45	146,45	146,45	146,45	146,45	146,45	200,45	200,45
Загальні резерви, емісійні різниці та інші фонди банку	1,64	1,90	20,59	28,40	28,40	29,48	29,48	29,48	29,48	29,48	37,37
Результат минулих років	12,83	19,35	7,22	11,03	11,03	31,47	31,47	31,47	31,47	47,27	39,37
Результат переоцінки	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,10	0,11	0,00	0,00	0,00
Фінансовий результат поточного року	4,62	6,57	11,62	21,51	21,51	7,41	16,34	20,72	15,80	2,55	5,97
Разом власного капіталу	65,55	104,27	185,88	207,39	207,39	214,82	223,83	228,22	223,19	279,74	283,16

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

Показник	2004	2005	2006	2007	6 міс.2008	9 міс.2008	2008	3 міс.2009	6 міс.2009
Доходи									
Процентні доходи	25,32	41,60	75,84	101,77	81,09	118,06	157,15	36,50	77,30
Комісійні доходи	28,98	42,10	61,12	117,91	65,20	84,21	96,04	5,38	14,72
Торгівельний дохід	1,38	1,34	3,22	3,37	1,47	1,16	2,74	0,00	0,16
Інші банківські операційні доходи	0,41	0,69	0,45	0,92	0,89	1,75	2,64	2,59	5,00
Інші небанківські операційні доходи	0,47	0,10	0,24	0,06	0,03	0,06	0,14	0,06	0,21
Повернення списаних активів	0,00	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	0,00
Всього доходи	56,56	85,83	140,87	224,04	148,68	205,25	258,70	44,53	97,40
Витрати									
Процентні витрати	10,20	13,54	26,80	63,79	42,25	61,75	84,30	22,56	48,25
Комісійні витрати	0,21	0,12	0,11	14,79	24,85	25,25	25,46	0,03	0,08
Інші банківські операційні витрати	3,49	4,78	5,43	7,06	2,70	4,27	5,90	5,13	8,56
Інші небанківські операційні витрати	32,16	39,65	50,14	108,76	58,44	84,80	105,55	17,14	40,84
Відрахування до резервів	1,17	15,46	39,96	0,47	1,18	3,70	11,35	-2,89	-6,31
Інші витрати	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Податки на прибуток	4,71	5,71	6,81	7,65	2,92	4,76	10,35	0,02	0,02
Всього витрати	51,94	79,26	129,25	202,52	132,35	184,53	242,90	41,98	91,43
Чистий прибуток	4,62	6,57	11,62	21,51	16,34	20,72	15,80	2,55	5,97



Об'єкти I черги житлового масиву «Нова Богданівка»



Об'єкти частини I черги (28 будинків загальною площею 3 825,72 кв. м, фінансування яких здійснюється за рахунок коштів ФОН «Нова Богданівка-1») житлового масиву «Нова Богданівка», станом на 5 вересня 2007 року та станом на березень 2008 року



Об'єкти частини I черги (28 будинків загальною площею 3 825,72 кв. м, фінансування яких здійснюється за рахунок коштів ФОН «Нова Богданівка-1») житлового масиву «Нова Богданівка», станом на 29 серпня 2008 року та червень 2009 року



Хід робіт з будівництва II черги житлового масиву «Нова Богданівка» станом на 05.09.2007 р. (зліва) та 14.03.2008 р.



II черга будівництва житлового масиву «Нова Богданівка» станом на серпень 2008 р. та червень 2009 р.