

## Рейтинговий звіт ARFO 002-010 short

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

Емітент:	ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Українською Національною шкалою кредитних рейтингів
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові облигації
Загальний обсяг випуску:	70 000 000,00 грн.
Серія:	О
Процентний дохід:	16%
Термін обігу	з 25.05.2005 р. до 22.08.2008 р.
Термін розміщення:	з 25.05.2005 р. до 25.07.2008 р.
Дата визначення:	07.04.2005 р.
Дата оновлення:	23.08.2007 р.
Результат оновлення	підтвердження
Рейтинг боргового зобов'язання:	uaA
Прогноз рейтингу:	стабільний

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання визначено за Національною шкалою кредитних рейтингів, 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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» за другий квартал 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 товариства.

Кредитний рейтинг базується на інформації, наданій самим контрагентом, 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 визначення	Дата попереднього оновлення	Поточне оновлення
07.04.2005 р.	24.07.2007	23.08.2007
uaA	uaA	uaA
стабільний	стабільний	стабільний

## Основні фінансові показники

Показник	01.01.06	01.04.06	01.07.06	01.10.06	01.01.07	01.04.07	01.07.07
Актив, тис. грн.	156 007,3	154 568,1	131 231,3	143 302,2	207 772,60	220 339,70	238 494,40
Власний капітал, тис. грн.	10 039,0	10 055,1	10 066,7	10 067,1	10 537,00	15 640,70	15 645,70
Заборгованість перед кредиторами, тис. грн.	144 425,6	143 264,2	120 627,8	132 396,6	196 370,20	204 146,80	222 711,70
Дебіторська заборгованість, тис. грн.	122 436,8	119 263,9	88 992,5	105 598,7	150 859,20	125 129,00	171 335,00
Доходи, тис. грн.	39 043,5	6 872,2	23 061,7	27 236,9	51 132,40	7 195,10	16 775,50
Витрати, тис. грн.	38 405,3	6 856,1	23 034,0	26 713,1	50 634,40	7 091,40	16 666,80
Прибуток до сплати податку, тис. грн.	1 461,9	16,1	27,7	1 308,2	897,60	103,70	108,70
Чистий прибуток, тис. грн.	638,2	16,1	27,7	523,8	498,00	103,70	108,70
Доходність активів (ROA),%	0,41	x	x	x	0,24	x	x
Доходність капіталу (ROE),%	6,36	x	x	x	4,73	x	x

## Резюме

ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» професійно займається діяльністю, побудованою на принципах сек'юритизації активів. Товариство здійснює емісію облігацій та спрямовує залучені кошти виключно 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 банку.

Наразі в обігу перебували облігації 6 серій, частина з яких є закритими. Зниження доходності базового активу (процентної ставки за кредитами, викупленими у АКБ «Аркада») протягом кількох останніх кварталів, змушувало ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» постійно змінювати структуру облігаційних запозичень, шляхом погашення облігацій одних серій, та розміщення інших облігаційних позик з нижчою доходністю, у результаті чого вартість облігаційних запозичень теж знижується. Протягом кількох останніх кварталів спостерігалася від'ємна маржа доходності базового активу та облігацій.

На початку 2007 року статутний капітал було збільшено на 5 млн. грн. – до 12,37 млн. грн., за рахунок внесків учасників ТОВ «Фірма «Девелопер» та ТОВ «КОМПАНІЯ РОЗВИТКУ БУДІВНИЦТВА».

Активи компанії зростали переважно за рахунок збільшення базового активу (у балансі відображено як дебіторська заборгованість та фінансові інвестиції), зобов'язання – переважно за рахунок дорозміщення облігацій та нарахованих відсотків.

Протягом другого кварталу 2007 року валюта балансу ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» зросла на 8% – до 238,95 млн. грн. Капіталізація залишається на низькому рівні, а у структурі активів та зобов'язань компанії відбуваються постійні перегрупування, що обумовлено специфікою її діяльності.

Доходи компанії у другому кварталі 2007 року зросли порівняно із попереднім кварталом, а їхня структура залишається майже незмінною. Діяльність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» прибуткова, проте фінансовий результат є нестабільним у розрізі кварталів. Чистий прибуток, отриманий компанією за квітень-червень 2007 року склав 5 тис. грн. (за січень–березень цього року – 103,7 тис. грн.).

Агентом з розміщення облігацій ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» виступає АКБ «Аркада». 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. Провідним партнером банку у здійсненні вказаної діяльності є АТ ХК «Київміськбуд». Тож, ступінь залежності АКБ «Аркада» від АТ ХК «Київміськбуд» та стану будівельної галузі залишається значним і визначає більшість ризиків, притаманних діяльності банку.

Основні фінансові показники АКБ «Аркада» зростали протягом аналізованого періоду.

Структура основних учасників банку не змінилася з початку року. Станом на 01.07.07 р. істотною участю у банку володіли 2 юридичні особи: ТОВ «Компанія розвитку будівництва» та ТОВ «Фірма «Девелопер», а також 2 фізичні особи, яким опосередковано належало по 57,95% акцій банку.

Клієнтську базу АКБ «Аркада» сформовано, насамперед, із клієнтів–довірителів, серед яких переважають фізичні особи. В АКБ «Аркада» діють 2 види фондів довірного управління: фонди банківського управління та фонди фінансування будівництва. Зокрема, банк є управителем 19 ФФБ, до яких станом на 01.07.2007 р. було залучено понад 4,7 млрд. грн., з них 74% – до ФФБ за програмою АТ ХК «Київміськбуд».

Станом на 01.07.07 р. чисті активи банку перевищили 1 млрд. грн., кредитно–інвестиційний портфель та капітал склали 738,72 млн. грн. та 196,96 млн. грн. відповідно.

Банк має добрі показники капіталізації, проте активні операції проводить переважно за рахунок залучених ресурсів. На кінець другого кварталу 2007 року відношення власного капіталу до чистих активів банку склало 19,03%, до його кредитно–інвестиційного портфеля – 26,66%. Власний капітал АКБ «Аркада» сформовано, насамперед, за рахунок статутного фонду, а також резервного та інших фондів банку. Питома вага інших складових є низькою.

У зобов'язаннях банку значним є обсяг коштів на поточному рахунку банку управителя, тобто коштів, залучених у довірче управління, насамперед, від фізичних осіб, та ще не спрямованих на фінансування будівельних проектів. Така структура зобов'язань обумовлена специфікою діяльності банку, та пояснює значну частку комісійних доходів у його доходах (насамперед, доходів від розрахунково-касового обслуговування будівельних компаній).

Концентрація ресурсної бази АКБ «Аркада», у тому числі його депозитного портфеля, за окремими кредиторами є низькою (кошти 20 кредиторів формували близько 20% зобов'язань банку). При цьому, банк розміщує значну частину коштів у окремі будівельні проекти, що обумовлює значну концентрацію його кредитного портфеля за окремими позичальниками та видами економічної діяльності.

Частину залучених коштів АКБ «Аркада» розміщує на міжбанківському ринку, проте основу кредитно–інвестиційного портфеля формує портфель кредитів клієнтам. У структурі кредитного портфеля юридичних осіб понад 90% становлять кредити в інвестиційну діяльність недержавним підприємствам).

Портфель короткострокових кредитів АКБ «Аркада» є порівняно невеликим і має високу якість. Увесь обсяг проблемних кредитів банку сконцентрований у портфелі довгострокових кредитів фізичним особам.

Доходи, отримані АКБ «Аркада» у першому півріччі поточного року, склали 99,4 млн. грн., а у їхній структурі зростає питома вага комісійних доходів.

Структура витрат банку значних змін не зазнала, а питома вага адміністративних витрат у загальних витратах банку перевищила 50%. Обсяг прибутку, отриманого АКБ «Аркада» за 2006 рік, склав 11,6 млн. грн., за шість місяців поточного року – 11,07 млн. грн. Показники, які характеризують ефективність діяльності банку, зокрема, коефіцієнт ефективності діяльності та чиста процентна маржа, залишаються на прийнятному рівні.

## **Висновок**

Враховуючи наведені фактори та зважаючи на результати проведеного аналізу, рейтингове агентство підтверджує рейтинг облігацій ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд» серії О на рівні «uaA» зі стабільним прогнозом.

**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
<b>Поточні активи:</b>	<b>129 390,3</b>	<b>127 513,7</b>	<b>98 447,3</b>	<b>113 977,5</b>	<b>169 648,5</b>	<b>181 740,5</b>	<b>199 569,2</b>
Грошові кошти	1 172,4	2 250,0	3 168,2	1 060,8	1 296,0	38 452,5	9 402,5
Короткострокові інвестиції	5 781,1	5 999,8	6 286,6	7 318,0	17 493,3	18 158,8	18 831,7
Короткострокова дебіторська заборгованість:	44 729,5	46 529,0	40 855,3	56 903,5	73 448,8	59 349,7	76 669,3
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
Інша дебіторська заборгованість	40 086,4	36 989,8	36 989,7	51 716,8	66 087,70	50 359,8	66 087,7
Довгострокова дебіторська заборгованість	77 707,3	72 734,9	48 137,2	48 695,2	77 410,40	65 779,3	94 665,7
<b>Довгострокові активи:</b>	<b>26 526,2</b>	<b>27 054,4</b>	<b>32 784,0</b>	<b>29 324,7</b>	<b>38 124,1</b>	<b>38 599,2</b>	<b>38 925,2</b>
Земля, будинки та обладнання	4,0	4,1	5,6	8,8	7,5	6,4	5,4
Нематеріальні активи	936,7	880,1	819,0	760,5	702,0	643,5	585,0
Довгострокові інвестиції	25 551,6	26 045,5	31 834,7	28 430,7	37 414,6	37 949,3	38 334,8
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	124,7	124,7	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>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>
Кредиторська заборгованість:	9,2	2,7	3,2	2 616,3	2 600,9	2 600,7	0,0
Рахунок і векселі до сплати	0,0	0,0	0,0	2 610,3	2 600,9	2 600,0	2 600,2
Отримані аванси	9,2	0,9	3,2	0,0	0,9	0,7	0,2
Резерви майбутніх видатків і платежів	1 542,7	1 248,8	536,8	838,5	815,4	552,2	137,0
<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>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>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>
Статутний капітал	7 365,6	7 365,6	7 365,6	7 365,6	7 365,6	12 365,6	12 365,6
Резерви і фонди	95,1	95,1	95,1	95,1	120,0	120,0	120,0
Нерозподілений прибуток	2 578,3	2 594,4	2 606,0	2 606,4	3 051,4	3 155,1	3 160,1
<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>



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

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

	01.01.2007	01.04.2007	01.07.2007
<b>Активи</b>			
Готівкові кошти, банківські метали та залишки в НБУ	226,90	198,33	94,70
Казначейські та інші цінні папери (НБУ)	82,98	0,00	0,00
Кошти в інших банках	5,36	74,21	125,19
Кредити клієнтам	504,88	538,21	624,17
Цінні папери	24,48	24,85	51,49
Довгострокові вкладення	65,73	70,81	153,97
Нараховані доходи	9,81	10,57	13,17
Резерви	-58,50	-61,16	-64,36
Інші активи	27,05	46,49	36,57
<b>Разом активів</b>	<b>888,70</b>	<b>902,30</b>	<b>1 034,89</b>
<b>Зобов'язання</b>			
Заборгованість перед НБУ	0,00	68,00	123,00
Кошти банків	0,00	0,00	0,00
Кошти суб'єктів господарювання	488,86	389,35	439,04
Кошти фізичних осіб	206,08	244,01	261,32
Нараховані витрати	1,92	2,70	3,12
Інші зобов'язання	5,95	6,69	11,45
<b>Разом зобов'язань</b>	<b>702,82</b>	<b>710,76</b>	<b>837,93</b>
<b>Власний капітал</b>			
Сплачений статутний капітал	146,45	146,45	146,45
Загальні резерви, емісійні різниці та інші фонди банку	20,59	20,59	28,40
Результат минулих років	7,22	18,84	11,03
Результати переоцінки	0,00	0,00	0,01
Фінансовий результат поточного року	11,62	5,67	11,07
<b>Всього власний капітал</b>	<b>185,88</b>	<b>191,55</b>	<b>196,96</b>

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

Показники	2006 р.	3 міс. 2007 р.	6 міс. 2007 р.
<b>Доходи</b>			
Процентні доходи	75,84	21,25	45,71
Комісійні доходи	61,12	21,23	51,82
Результат від торговельних операцій	3,22	0,66	1,48
Інші операційні доходи	0,45	0,15	0,34
Інші доходи	0,24	0,01	0,05
Повернення списаних активів	0,00	0,00	0,00
Непередбачені доходи	0,00	0,00	0,00
<b>ВСЬОГО ДОХОДИ</b>	<b>140,87</b>	<b>43,31</b>	<b>99,42</b>
<b>Витрати</b>			
Процентні витрати	26,80	12,37	25,79
Комісійні витрати	0,11	0,03	0,15
Інші операційні витрати	5,43	2,09	3,91
Загальні адміністративні витрати	50,14	18,24	49,47
Відрахування в резерви	39,96	2,70	5,93
Непередбачені витрати			
Податок на прибуток	6,81	2,22	3,08
<b>ВСЬОГО ВИТРАТ</b>	<b>129,25</b>	<b>37,64</b>	<b>88,35</b>
<b>Чистий прибуток</b>	<b>11,62</b>	<b>5,67</b>	<b>11,07</b>