

Рейтинговий звіт ARCD 005-003 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:	25.06.2009 р.
Дата оновлення:	uaK3
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	стабільний
Прогноз:	

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 II півріччя 2008 року, 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
Рівень короткострокового кредитного рейтингу	uaK2	uaK2	uaK3	uaK3
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження

Позичальник або окремих 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.

Структура основних акціонерів Банку змін не зазнала. На початок 2009 року істотною участю у Банку володіли 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 70,89% акцій АКБ «Аркада». Учасники Банку здійснюють також оперативний контроль за діяльністю Банку.

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

АКБ «Аркада» виступає переважно третьою особою за позовами до будівельних компаній з неналежного виконання умов договорів ФФБ, а також позивачем до контрагентів щодо стягнення у регресному порядку коштів, сплачених Банком як неустойка за договорами фінансування будівництва житла. Обсяг невирішених судових позовів за участю Банку є незначним, тому навіть за умови їх вирішення на користь контрагентів це не несе значного ризику для діяльності банківської установи. За результатами перевірок, проведених контролюючими органами у II півріччі 2008 року, порушень не виявлено. Наразі триває перевірка діяльності АКБ «Аркада» податковою адміністрацією.

У II півріччі 2008 року АКБ «Аркада» не відкривав нових регіональних підрозділів. Натомість у зазначеному періоді, у зв'язку із завершенням реалізації програми залучення коштів за програмами ФФБ, було ліквідовано 2 представництва банківської установи у регіонах. Станом на 01.01.09 р. регіональна мережа АКБ «Аркада» складалася із 2 представництв та 9 відділень у різних містах України. АКБ «Аркада» не має власного карткового бізнесу. Планів щодо його розвитку Банком не надано.

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 за пруденційними ризиками. За іншими нормативами АКБ «Аркада» має запас відхилень.

Незважаючи на незначне зниження власного капіталу банківської установи через збиткову діяльність та переоцінку цінних паперів, рівень покриття активів власними коштами залишається достатнім, що може частково нівелювати тиск на ліквідність АКБ «Аркада» у разі подальшого погіршення ситуації в економіці країни, та на фінансовому ринку зокрема. Від запланованих раніше 100 млн. грн. у IV кварталі 2008 року акціонерами до капіталу було внесено лише 54%, ці кошти дали змогу частково нівелювати залежність АКБ «Аркада» від депозитів фізичних осіб, які є чутливими до репутаційних ризиків, та розширили кредитні можливості банківської установи.

За вказаний період депозитна база банківської установи майже не зростала, хоча суттєвого відтоку ресурсів теж не спостерігалось. Натомість у пасивах Банку відбулися певні перегрупування, пов'язані з поточною діяльністю банківської установи: збільшено обсяг фінансування від НБУ, акціонерів (незареєстровані внески до капіталу) та резерв на покриття ризиків і втрат, що по суті є страховими резервами для гарантування виплат довірцелям.

Як і раніше, значною залишається залежність Банку від коштів фізичних осіб, що і пояснює достатню диверсифікацію зобов'язань банківської установи за основними кредиторами. Частину кредитних операцій АКБ «Аркада» фінансує через сек'юритизацію наданих кредитів за допомогою ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», для придбання яких Товариство здійснює емісії незабезпечених облігацій. Ці облігації надалі купуються АКБ «Аркада» за кошти, залучені банківською установою до фондів банківського управління. Обсяг фінансування активних операцій Банку за рахунок коштів, залучених до фондів довірчого управління, є значним, що, враховуючи низький рівень диверсифікації інструментів (кошти розміщуються переважно в облігації компанії, пов'язаної з Банком), створює додатковий ризик для вкладників фондів довірчого управління Банку.

Чисті активи АКБ «Аркада» на кінець 2008 року склали 1,23 млрд. грн., а у їхній структурі значною залишається питома вага неробочих активів (21%), що зумовлено завершенням будівництва у 2007 році власного приміщення, та значними капітальними витратами на його облаштування. Зростання чистих активів у II півріччі 2008 року відбулося переважно за рахунок кредитного портфеля. При цьому питома вага високоліквідних активів у чистих активах банківської установи залишається низькою.

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 та сумнівної заборгованості, проте високу концентрацію за окремими контрагентами та напрямками вкладень (видами економічної діяльності). Незважаючи на те, що стосовно будівельного сектора політика в області кредитного ризику виглядає

адекватною, значний обсяг кредитування цієї галузі може стати джерелом значного ризику за умови подальшої корекції на ринку нерухомості.

Якість активів АКБ «Аркада» обмежується значною концентрацією кредитного портфеля за позичальниками та видами економічної діяльності, низькою диверсифікацією портфеля цінних паперів за емітентами, ліквідність якого визначити неможливо (банком не надано поемітентну структуру портфеля цінних паперів), а також невідповідністю залучених та розміщених коштів за типами контрагентів.

Ліквідність АКБ «Аркада» в аналізованому періоді перебувала на задовільному рівні. Через перегрупування у структурі пасивів у аналізованому періоді суттєво 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 стабільно низьким. Високою також залишається концентрація кредитного портфеля за окремими клієнтами та галузева концентрація вкладень, що посилює залежність кредитоспроможності АКБ «Аркада» від платоспроможності окремих клієнтів, та може стати джерелом значного ризику у разі подальшої корекції на ринку нерухомості. При цьому Банк не порушував нормативів ліквідності за аналізований період.

АКБ «Аркада» має порівняно стабільну структуру доходів, які формуються переважно процентними та комісійними доходами. Питома вага інших статей доходів є незначною. Витрати АКБ «Аркада» зростали пропорційно доходам, а в їхній структурі значною є питома вага комісійних доходів (зростання останніх було наслідком залучення посередників для розширення клієнтської бази в регіонах).

Діяльність АКБ «Аркада» є прибутковою за результатами року, показники ефективності діяльності перебувають на прийнятному рівні, проте їх зниження в подальшому може обмежити здатність Банку генерувати капітал за наявної структури активів та зобов'язань.

Стратегія АКБ «Аркада» є консервативною, при цьому у Банку передбачена можливість щоквартального перегляду бюджетних показників. Використання АКБ «Аркада» нового каналу продажу банківських продуктів (залучення посередників) зумовило суттєве зростання комісійних витрат, що не було передбачено початковим бюджетом. Відхилення від планових бюджетних показників спостерігалися також за витратами на формування резервів під активні операції та загальними адміністративними витратами.

Довгостроковий кредитний рейтинг АКБ «Аркада», який визначено РА «Кредит-Рейтинг», наразі перебуває 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. За даними АКБ «Аркада», в результаті проведення операцій з нерухомістю управителем ФОН «Нова Богданівка-1» було укладено 28 договорів за об'єктами інвестування, фінансування яких здійснювалося за рахунок ФОН «Нова Богданівка-1», за якими залучено 36 753,6 тис. грн. 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 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. 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 на загальну суму 52 719,6 тис. грн. 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».

Ціна Договору складає 53,72 млн. грн., які АКБ «Аркада» залучає шляхом продажу сертифікатів ФОН. Сторони домовились встановити такі заплановані строки введення об'єкта будівництва в експлуатацію – не пізніше 01.03.2009 р.

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.). Було розміщено 1 622 шт. облігацій на суму 16 315,4 тис. грн. за номінальної вартості 16 220 тис. грн. Сертифікати ФОН «Нова Богданівка-3» серії В було частково розміщено серед фізичних та юридичних осіб, отримано постійне свідоцтво про реєстрацію випуску сертифікатів ФОН за №12/3/08 (дата реєстрації випуску – 21 травня 2008 року, дата видачі свідоцтва – 11.11.2008р.). Було розміщено 2 217 шт. облігацій на суму 23 384 тис. грн. за номінальної вартості 22 170 тис. грн.

Станом на середину червня 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, проводяться підготовчі роботи з будівництва дитячого дошкільного закладу. Наразі активні роботи за II чергою будівництва не проводяться. 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
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
Казначейські та інші цінні папери (НБУ)	0,00	0,00	82,98	70,00	70,00	25,00	0,00	0,00	0,00
Кошти в інших банках	4,72	2,17	5,36	125,36	125,36	125,89	74,43	72,11	74,42
Кредити клієнтам	211,45	321,83	504,88	632,32	632,32	683,92	708,85	764,41	922,55
Цінні папери	7,05	33,76	24,48	22,92	22,92	32,06	36,79	42,15	7,23
Довгострокові вкладення	32,89	48,06	65,73	238,87	238,87	238,49	242,62	248,45	251,32
Нараховані доходи	8,30	5,63	9,81	16,57	16,57	16,97	15,78	16,73	6,65
Резерви	-3,61	-18,52	-58,50	-55,57	-55,57	-54,70	-50,93	-46,74	-49,76
Інші активи	15,59	16,10	27,05	7,03	7,03	15,55	18,41	12,46	7,73
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
Зобов'язання									
Заборгованість перед НБУ	0,00	0,00	0,00	123,00	123,00	123,00	139,60	139,60	175,80
Кошти банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	11,50	0,00
Депозити юридичних осіб	209,98	275,39	488,86	555,14	555,14	526,38	298,83	291,67	263,68
Депозити фізичних осіб	71,07	85,35	206,08	313,66	313,66	326,79	316,20	317,19	336,71
Нараховані витрати	1,12	0,92	1,92	2,99	2,99	3,12	3,38	3,30	3,17
Інші зобов'язання	5,15	7,29	5,95	12,58	12,58	8,72	120,01	177,44	270,78
Разом зобов'язань	287,32	368,94	702,82	1 007,37	1 007,37	988,01	886,03	940,70	1 050,14
Власний капітал									
Статутний капітал	46,45	76,45	146,45	146,45	146,45	146,45	146,45	146,45	146,45
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
Результат минулих років	12,83	19,35	7,22	11,03	11,03	31,47	31,47	31,47	31,47
Результат переоцінки	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,10	0,11	0,00
Фінансовий результат поточного року	4,62	6,57	11,62	21,51	21,51	7,41	16,34	20,72	15,80
Разом власного капіталу	65,55	104,27	185,88	207,39	207,39	214,82	223,83	228,22	223,19

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

Показник	2004	2005	2006	2007	3 міс. 2008	6 міс.2008	9 міс.2008	2008
Доходи								
Процентні доходи	25,32	41,60	75,84	101,77	40,00	81,09	118,06	157,15
Комісійні доходи	28,98	42,10	61,12	117,91	32,49	65,20	84,21	96,04
Торгівельний дохід	1,38	1,34	3,22	3,37	0,95	1,47	1,16	2,74
Інші банківські операційні доходи	0,41	0,69	0,45	0,92	0,32	0,89	1,75	2,64
Інші небанківські операційні доходи	0,47	0,10	0,24	0,06	0,02	0,03	0,06	0,14
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
Всього доходи	56,56	85,83	140,87	224,04	73,77	148,68	205,25	258,70
Витрати								
Процентні витрати	10,20	13,54	26,80	63,79	19,74	42,25	61,75	84,30
Комісійні витрати	0,21	0,12	0,11	14,79	17,74	24,85	25,25	25,46
Інші банківські операційні витрати	3,49	4,78	5,43	7,06	1,41	2,70	4,27	5,90
Інші небанківські операційні витрати	32,16	39,65	50,14	108,76	26,33	58,44	84,80	105,55
Відрахування до резервів	1,17	15,46	39,96	0,47	-0,66	1,18	3,70	11,35
Інші витрати	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	1,79	2,92	4,76	10,35
Всього витрати	51,94	79,26	129,25	202,52	66,36	132,35	184,53	242,90
Чистий прибуток	4,62	6,57	11,62	21,51	7,41	16,34	20,72	15,80

Інформація про реалізацію будівельних проектів



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 19 червня 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 29.08.2008 р. та 19.06.2009 р.