

## Рейтинговий звіт ARFO 003-006

### 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:	200 000 000,00 грн.
Серія:	R
Процентний дохід:	13%
Термін обігу	з 25.05.2006 р. до 25.08.2010 р.
Термін розміщення:	з 25.05.2006 р. до 03.08.2010 р.
Дата визначення:	31.03.2006 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
31.03.2006	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

## Зміст

<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>4</b>
<b>1. АНАЛІЗ ФІНАНСОВИХ ПОКАЗНИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «АРКАДА-ФОНД»</b> .....	<b>7</b>
1.1. АНАЛІЗ ОБЛІГАЦІЙНИХ ПОЗИК .....	7
1.2. АКТИВИ .....	8
1.3. КАПІТАЛ .....	9
1.4. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ .....	10
1.5. ДОХОДИ.....	11
1.6. ВИТРАТИ.....	11
1.7. ПРИБУТОК .....	12
<b>2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ДІЯЛЬНІСТЬ АКБ «АРКАДА»</b> .....	<b>13</b>
2.1. ДЖЕРЕЛА ЗАЛУЧЕННЯ РЕСУРСІВ .....	15
2.2. НАПРЯМИ РОЗМІЩЕННЯ КОШТІВ.....	16
2.3. ЯКІСТЬ КРЕДИТІВ АКБ «АРКАДА».....	16
2.4. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ АКБ «АРКАДА» .....	16
<b>ВИСНОВОК</b> .....	<b>16</b>
<b>ДОДАТКИ</b> .....	<b>16</b>
Додаток до Рейтингового звіту №1 .....	16
Додаток до Рейтингового звіту №2.....	16
Додаток до Рейтингового звіту №3 .....	16
Додаток до Рейтингового звіту №4.....	16

## 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, змусило 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.

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

### 1.1. Аналіз облігаційних позик

На кінець першого півріччя 2007 року в обігу перебували облігації 6 серій. У попередніх кварталах банком було здійснено реструктуризацію заборгованості, що було спричинено зниженням доходності переуступленого базового активу.

Протягом другого кварталу 2007 року ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» здійснювало повторне розміщення раніше викуплених ним облігацій серій Р, М, J та О. Також, було викуплено частину облігацій серій О та Р. Чистий оборот за облігаційними позиками склав 18,59 млн. грн. Інформацію про облігаційні позики ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» наведено у таблиці нижче.

Таблиця 1.1. Рух облігацій ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд»

Серія	Облігації в обігу станом на 0.1.01.07 р., грн.	Облігації в обігу станом на 0.1.07.07 р., грн.	Ставка %	Дата офerti, згідно проспекту емісії	Дата погашення
<b>N</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>	<b>17</b>	<b>Не передбачено. Приватне розміщення</b>	<b>24.08.2007 р.</b>
P	67 117 000	93 818 000	12	Не передбачено. Приватне розміщення	24.12.2010 р.
O	25 078 000	24 334 000	16	23.08.2007 р.	22.08.2008 р.
R	71 721 000	71 721 000	13	-	25.08.2010 р.
J	1 352 000	1 541 000	9	25.05.2010 р.	24.01.2025 р.
<b>M</b>	<b>5 647 000</b>	<b>5 901 000</b>	<b>16</b>	<b>25.08.2006 р.</b>	<b>23.08.2007 р.</b>
<b>Всього</b>	<b>192 915 000</b>	<b>219 315 000</b>	<b>-</b>		

Протягом другого кварталу 2007 року незначно зріс обсяг цінних паперів, які знаходяться в довірчому управлінні банку АКБ «Аркада», що є, насамперед, облігаціями ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» (їх обсяг на кінець другого кварталу 2007 року перевищив 110 млн. грн.).

Обсяг коштів на розрахунковому рахунку компанії протягом кварталу зазнавав значних коливань, що було обумовлено, насамперед, надходженням коштів від розміщення облігаційних позик та погашення базового активу, а також необхідністю акумуляції коштів для погашення частини облігаційних позик. Станом на 01.07.07 р. залишок коштів на рахунку склав 9,40 млн. грн. (на початок другого кварталу – 36,97 млн. грн.).

Структуру заборгованості за облігаціям різних серій станом на 01.07.07 р. наведено на діаграмі нижче.

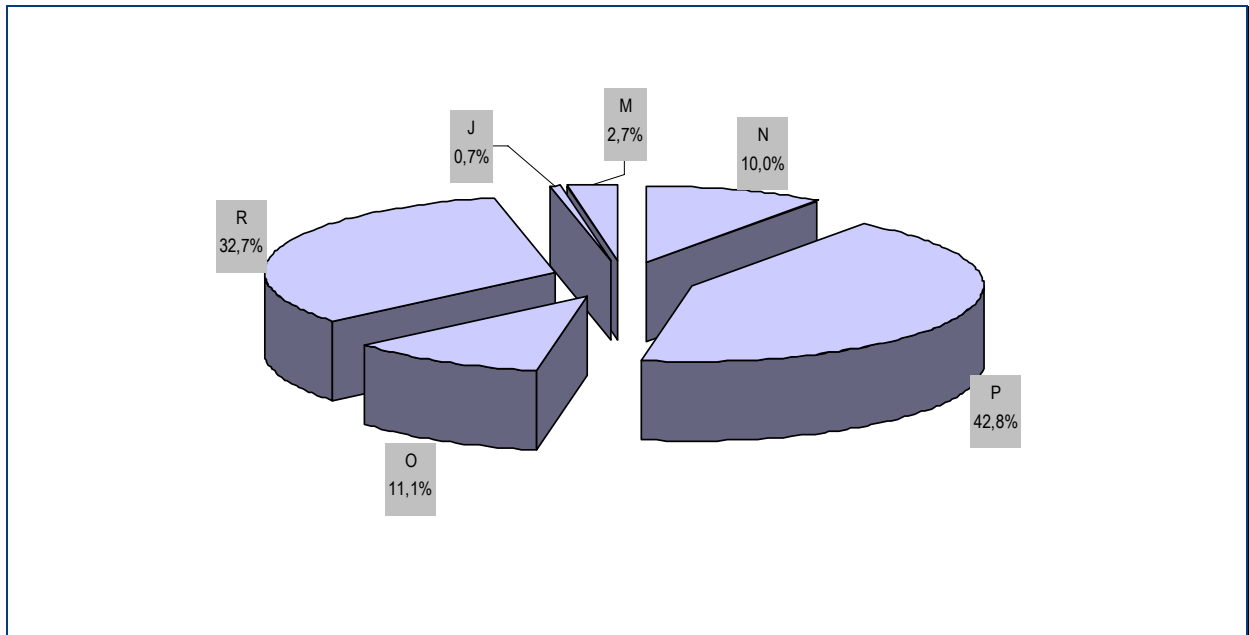


Рис. 1.1. Структура заборгованості за облігаціями ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» станом на 01.07.07 р.,%

Слід зазначити, що термін обігу окремих облігаційних позик закінчується у 2007 році. За окремими серіями у 2007 році передбачена можливість пред'явлення до дострокового викупу (оферта).

Обсяг викуплених кредитів у АКБ «Аркада» зріс, порівняно з початком кварталу на 44,6 млн. грн. та станом на 01.07.07 р. склав 211,46 млн. грн. Надходження за базовим активом за квітень-червень поточного року склали 13,51 млн. грн., у тому числі за основним боргом – на 6,33 млн. грн.

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

## 1.2. АКТИВИ

У другому кварталі 2007 року, валюта балансу ТОВ «Іпотечна компанія АКБ «Аркада»-фонд» продовжувала зростала, зокрема, за рахунок збільшення обсягу викуплених кредитів банку АКБ «Аркада», що в балансі було відображено як зростання дебіторської заборгованості за одночасного зниження залишків коштів на поточному рахунку. З початку другого кварталу активи компанії збільшилися до 238,5 млн. грн., або на 8% (за попередній квартал – 6%). Структуру активів компанії наведено у таблиці нижче.



Таблиця 1.2. Структура активів ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд»

Показник	Питома вага, станом на 01.07.06 р., %	Питома вага, станом на 01.10.06 р., %	Питома вага, станом на 01.01.07 р., %	Питома вага, станом на 01.04.07 р., %	Питома вага, станом на 01.07.07 р., %
Довгострокова дебіторська заборгованість	36,7	34,0	37,3	29,9	39,7
Довгострокові фінансові інвестиції	24,3	19,8	18,0	17,2	16,1
Інші довгострокові активи	0,7	0,6	0,3	0,3	0,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	28,2	36,1	31,8	22,9	27,7
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	2,1	3,1	3,2	3,7	4,1
Поточні фінансові інвестиції	4,8	5,1	8,4	8,2	7,9
Грошові кошти	2,4	0,7	0,6	17,5	3,9
Інші поточні активи	0,9	0,6	0,4	0,4	0,3
<b>Разом активів</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

В подальшому можна очікувати перегрупувань у структурі балансу компанії, що обумовлено необхідністю акумуляції коштів, необхідних для погашення частини облігаційних позик (збільшення грошових коштів за зниження обсягу дебіторської заборгованості).

### 1.3. Капітал

На початку 2007 року статутний капітал ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» було збільшено на 5 млн. грн., переважно за рахунок сплаченого статутного капіталу, а у структурі учасників відбулися наступні перегрупування:

- 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.

Загалом, рівень забезпечення власним капіталом активів компанії залишається низьким, та станом на 01.07.07 р. складає 6,6%.

Структура власного капіталу у квітні-червні поточного року значних змін не зазнала: обсяг нерозподіленого прибутку зріс на 5 тис. грн., а його питома вага у балансовому капіталі компанії станом на 01.07.07 р. склала 20,2% (на початок 2007 року – 28,96%).

### 1.4. Зобов'язання

Зобов'язання компанії продовжували зростати: протягом другого кварталу 2007 року їх обсяг збільшився на 18,1 млн. грн. – до 222,8 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 пасиву ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» наведено на діаграмі нижче.

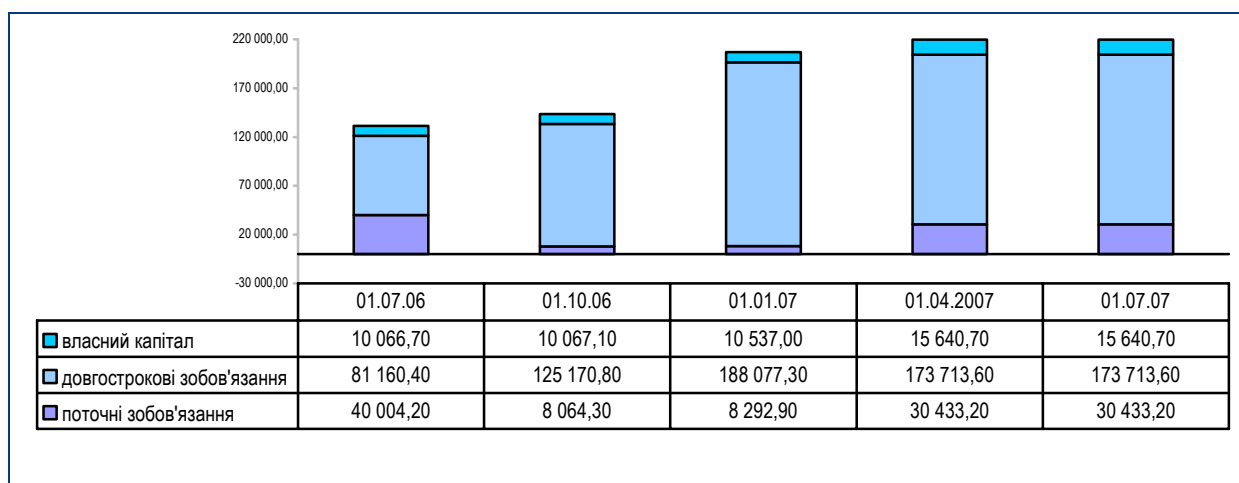


Рис. 1.2. Структура та динаміка пасивів ТОВ «ІК Аркада-фонд», тис. грн.

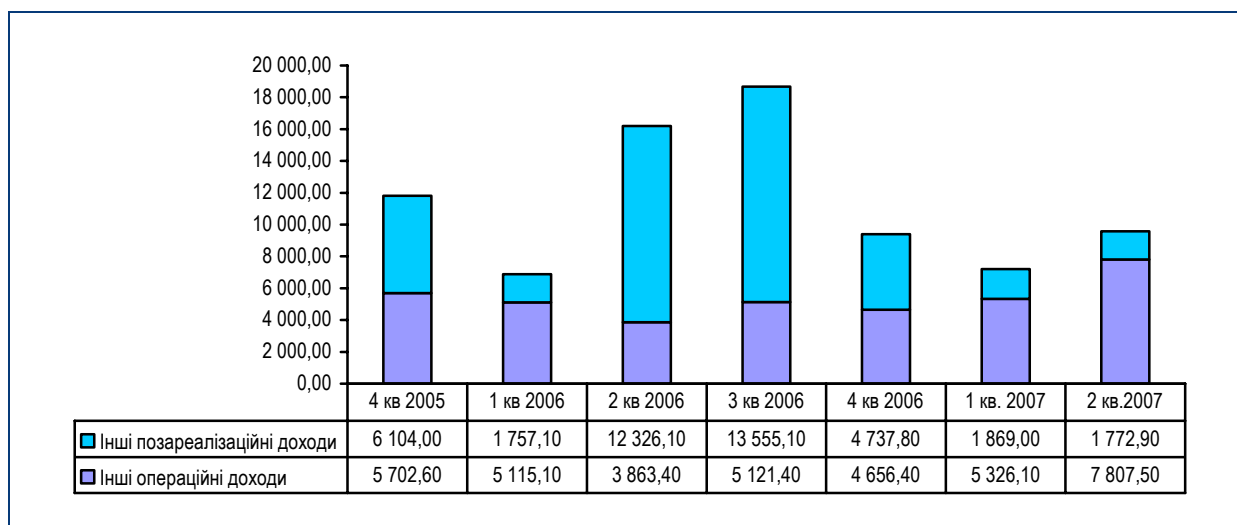
Зниження доходності базового активу змушує компанію постійно змінювати структуру облігаційних позик протягом попередніх кварталів. У другому кварталі 2007 року компанією було дорозміщено облігації серії Р на суму 18,2 млн. грн. Приріст заборгованості за облігаціями серій О, J та М був незначним та в сумі склав 375 тис. грн.

### 1.5. Доходи

Доходи, які отримує компанія у розрізі кварталів, є нестабільними. Це було 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 у першому півріччі поточного року склали 16,78 млн. грн., що майже на 30% менше за дохід, отриманий у аналогічному періоді минулого року.

У першому півріччі 2007 року компанією було отримано операційний збиток у розмірі 3,5 млн. грн., проте, обсяг позареалізаційних доходів за цей період склав 3,64 млн. грн.

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



Діаграма 1.1. Структура доходів, отриманих ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», тис. грн.

Як видно із наведеної діаграми, структура доходів компанії у 2007 році дещо поліпшилася, а їхня динаміка та структура загалом відповідає ключовому напрямку діяльності компанії.

### 1.6. 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» у першому півріччі 2007 року, склали 16,67 млн. грн., 98% з яких відносяться до інших операційних витрат.

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

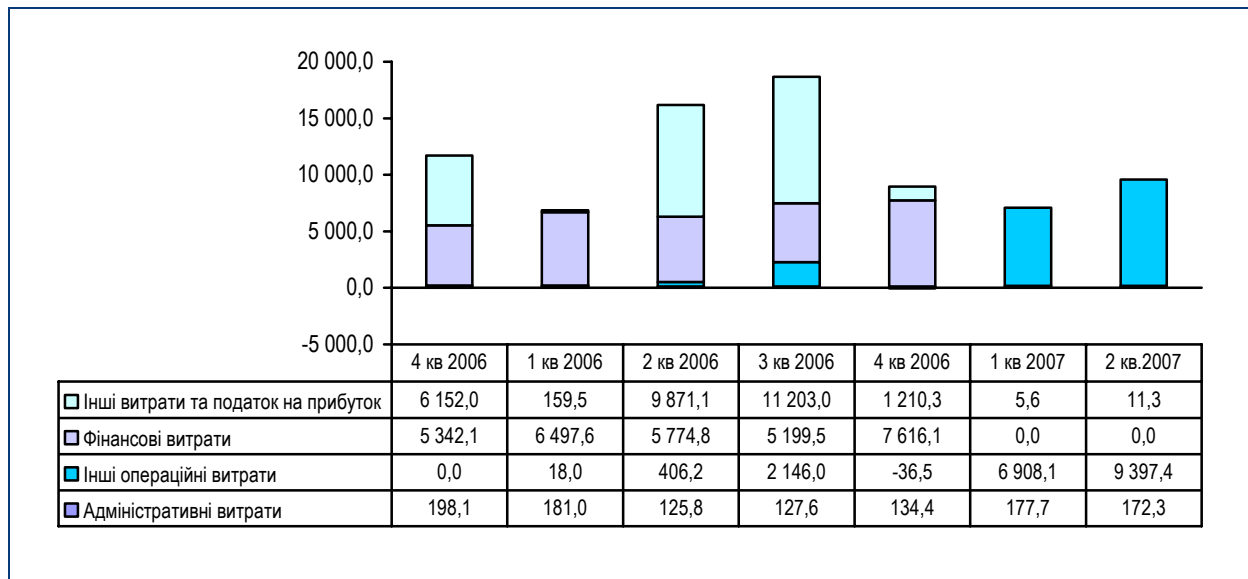


Рисунок 1.1. Структура витрат, понесених ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», тис. грн.

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.

### 1.7. Прибуток

Діяльність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» у першому півріччі 2007 року була прибутковою. Обсяг чистого прибутку склав 108,7 тис. грн. (за другий квартал 2007 року – 5 тис. грн). Слід зазначити, що у першому та другому кварталах компанією було отримано збиток від операційної діяльності.

## 2. 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 обсягу 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 першого півріччя 2007 року істотною участю у банку володіли 2 юридичні особи, а також 2 фізичні особи, яким опосередковано належало по 57,95% акцій банку.

З початку 2007 року банк продовжував розширення регіональної мережі. За підсумками першого півріччя поточного року обслуговування клієнтів здійснювалося як у головному офісі банку, розташованому у Києві, так і у 7 відділеннях, у Дніпропетровську, Одесі, Вінниці, Севастополі, Харкові, Запоріжжі та смт. Буча. Окрім цього, банк має 2 представництва у містах Феодосії та Чернівці. У першому півріччі 2007 року було відкрито Представництво у м. Чернівці, а також відділення у містах 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» діють 2 види фондів довірчого управління: фонди банківського управління (ФБУ) та фонди фінансування будівництва (ФФБ). Зокрема, 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».

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

Таблиця 2.1. 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 обумовлено, насамперед, переуступкою права вимоги за кредитними договорами.

За розміром чистих активів АКБ «Аркада» посідав 52 позицію у ренкінгу НБУ., а їхній обсяг станом на 01.07.07 р. склав 1,03 млрд. грн. За обсягом кредитно–інвестиційного портфеля банк посідає 69 позицію у ренкінгу АУБ, за обсягом чистого прибутку – 38.

Банк дотримується економічних нормативів, встановлених НБУ та є достатньо капіталізованим. Станом на 01.07.07 р. регулятивний капітал АКБ «Аркада» становив 183,76 млн. грн. та на 79,8% складається із капіталу першого рівня. Нормативи адекватності регулятивного капіталу та адекватності 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.

Також, за вказаний період відбулося зростання нормативів ліквідності. Норматив миттєвої ліквідності (Н4) січень–червень 2007 р. значно перевищував мінімально встановлене граничне значення (20%) та загалом відповідав його середньому значенню по банківській системі України за аналогічний період. Значення Нормативу поточної ліквідності (Н5) склало 70,64% при його граничному мінімальному значенні за нормативами НБУ – 40%, та середньому значенні за банківською системою України – 72,57%. Значення нормативу короткострокової ліквідності за червень склало 46,07%, що у 2 рази перевищує його мінімальний розмір, встановлений Національним банком України.

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 знаходилося в межах 23%).

Основні фінансові показники діяльності банку продовжували зростати. Порівняно з початком року чисті активи зросли на 146,19 млн. грн., чистий кредитно-інвестиційний портфель та капітал – на 179,97 млн. грн. та 11,07 млн. грн. відповідно.

## 2.1. Джерела залучення ресурсів

Банк має задовільні показники капіталізації, проте активні операції проводить переважно за рахунок залучених ресурсів. На кінець другого кварталу 2007 року відношення власного капіталу до чистих активів склало 19,03%, до його кредитно-інвестиційного портфеля – 26,66%. Власний капітал АКБ «Аркада» сформовано, насамперед, за рахунок статутного фонду (74,4% станом на 01.07.07 р), а також резервного та інших фондів (14,4%, станом на 01.07.07 р.). Питома вага інших складових, є незначною.

Зобов'язання банку складаються, насамперед, із коштів юридичних осіб, питома вага яких на кінець другого кварталу 2007 року склала майже 53%. З початку року у структурі зобов'язань зросли кошти, залучені від приватних клієнтів (станом на 01.07.07 р. їх частка склала 31,2%). Інші зобов'язання (14,57 млн. грн.) складаються, насамперед, із нарахованих доходів, кредиторської заборгованості за операціями з клієнтами, а також із відстрочених податкових зобов'язань. Основу ресурсної бази АКБ «Аркада» формують кошти юридичних та фізичних осіб. Обсяг довгострокових кредитів, отриманих в Національному банку України, склав 123 млн. грн.

Структуру коштів клієнтів АКБ «Аркада» наведено у таблиці (Таблиця 2.2).

Таблиця 2.2. Структура коштів клієнтів АКБ «Аркада», млн. грн.

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

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 є низькою.

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

## 2.2. Напрями розміщення коштів

Частину залучених коштів АКБ «Аркада» було розміщено на міжбанківському ринку, проте основу кредитно-інвестиційного портфеля формує портфель кредитів клієнтам. Структуру кредитного портфеля наведено у таблиці нижче

Таблиця 2.3 Структура кредитного портфеля АКБ «Аркада», млн. грн.

Показники	01.01.2007	01.04.2007	01.07.2007	Темп приросту з початку року, %
<b>Кредити юридичним особам, в т.ч.:</b>	<b>324,66</b>	<b>328,05</b>	<b>424,50</b>	<b>30,75</b>
кредити "овердрафт"	0,00	0,00	0,00	0,00
кредити, що надані за операціями репо	0,00	0,00	0,00	0,00
кредити, що надані за врахованими векселями	0,00	0,00	0,00	0,00
вимоги, що придбані за операціями факторингу	0,00	0,00	0,00	0,00
короткострокові кредити юридичним особам	269,08	272,50	368,55	36,96
довгострокові кредити юридичним особам	55,57	55,55	55,95	0,68
сумнівна та прострочена заборгованість	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Кредити фізичним особам, в т.ч.:</b>	<b>180,23</b>	<b>210,16</b>	<b>199,67</b>	<b>10,79</b>
короткострокові кредити фізичним особам	0,05	0,02	0,01	1,56
довгострокові кредити фізичним особам	6,42	6,13	6,52	0,00
короткострокові іпотечні кредити фізичним особам	0,00	0,00	0,00	11,15
довгострокові іпотечні кредити фізичним особам	173,56	203,78	192,92	15,25
сумнівна та прострочена заборгованість	0,20	0,23	0,23	7,93
<b>Сформовані резерви під кредити, що надані клієнтам</b>	<b>-51,40</b>	<b>-53,64</b>	<b>-55,48</b>	<b>23,63</b>
<b>Всього кредитний портфель не скоригований на резерви</b>	<b>504,88</b>	<b>538,21</b>	<b>624,17</b>	<b>1,56</b>

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

У структурі заборгованості суб'єктів господарювання 99% становлять кредити в інвестиційну діяльність недержавним підприємствам. Питома вага інших напрямів кредитування є незначною. Питома вага кредитів у поточну діяльність, позабалансових зобов'язань з кредитування та наданих гарантій є низькою. Згідно з наданою банком фінансовою звітністю, понад 96% кредитів, наданих фізичним особам, складають 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.



Обсяг забезпечення за наданими кредитами з початку року збільшився, та станом на 01.07.07 р. склав 1,77 млрд. грн., що у 2,2 рази перевищує кредитно-інвестиційний портфель банку на цю дату.

У структурі портфеля цінних паперів банку питома вага безпроцентних облігацій зросла з 17,5% на початок 2007 року до 43,49% станом на 01.07.07 р. Питома вага векселів у портфелі цінних паперів банку склала 11,3%. Решту портфеля представлено вкладеннями в акції підприємств та інвестиціями в дочірню компанію ВАТ СК «Аркада-Гарант». У першому півріччі поточного року банком було змінено структуру портфеля цінних паперів, зокрема, реалізовано значний обсяг цінних паперів, емітованих НБУ, та придбано облігацій інших емітентів. З початку року портфель цінних паперів банку знизився вдвічі.

### **2.3. Якість кредитів АКБ «Аркада»**

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

Згідно даних фінансової звітності, за підсумками першого півріччя 2007 року, прострочена заборгованість за кредитами, наданим суб'єктам господарювання у фінансовій звітності, відсутня. Питома вага простроченої та сумнівної заборгованості у кредитному портфелі фізичних осіб є незначною та загалом складає 0,1%.

Обсяг сумнівної заборгованості АКБ «Аркада» залишається майже незмінним вже понад рік та станом на 01.07. 07 р. складає 100,02 тис. грн.

У 2006 році банком було змінено методику оцінку кредитоспроможності клієнтів, в результаті чого змінилася структура кредитного портфеля за категоріями ризику (перекласифікація позичальників), що спричинило значний обсяг доформування резервів під активні операції, та підтримання їх на значному рівні. Обсяг резервів під активні операції станом на 01.07.07 р. склав 64,4 млн. грн. (на початок 2007 року – 58,5 млн. грн.).

Отже, якість кредитного портфеля АКБ «Аркада» є задовільною, проте, зміна структури кредитного портфеля за категоріями ризику спричинила збільшення обсягу відрахувань до резервів. Концентрація кредитного портфеля за позичальниками та видами економічної діяльності залишається значною.

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

Доходи, отримані АКБ «Аркада» у 2006 році, склали 140,9 млн. грн., що на 64,12% перевищує доходи, отримані за 2005 рік. Обсяг доходів, одержаних банком у першому півріччі поточного року, склав 99,4 млн. грн., з них у другому кварталі 2007 року – 56,11 млн. грн.

Основна питома вага доходів банку припадає на процентні доходи (45,98% у першому півріччі поточного року), та комісійні доходи (52,13%), при цьому питома вага останніх постійно зростає.

Комісійні доходи, отримані банком у січні–червні поточного року склали 51,8 млн. грн., та були сформовані переважно доходами від розрахунково–касового та довірчого обслуговування клієнтів (33,86 млн. грн. та 15,88 млн. грн. відповідно). Обсяг та питома вага торговельного доходу, а також інших доходів є незначними та складають відповідно 1,46% та 0,08% загальних доходів банку.

Витрати, понесені АКБ «Аркада» за 2006 рік, склали 129,3 млн. грн., що на 63% більше, ніж витрати за 2005 рік та складаються переважно з інших небанківських операційних витрат (50,1 млн. грн. або 39% усіх витрат за зазначений період) та відрахувань до резервів (40 млн. грн., або 30,9% витрат). Загальні витрати АКБ «Аркада» протягом першого півріччя поточного року склали 88,35 млн. грн., у тому числі процентні – 25,79 млн. грн. (29,2%) та загально-адміністративні – 49,47 млн. грн. (56%).

Обсяг прибутку, отриманого АКБ «Аркада» за шість місяців 2007 року, склав 11,07 млн. грн., що загалом відповідає чистому прибутку 2006 року. Значення показників ефективності діяльності та чистої процентної маржі за шість місяців поточного року склали 147,7% та 3,88% відповідно.

## **Висновок**

Враховуючи наведені фактори та зважаючи на результати проведеного аналізу, рейтингове агентство підтверджує рейтинг облігацій ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд» серії R на рівні «aaA» 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	6 міс. 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>