

## Рейтинговий звіт ARFO 003-005

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

Емітент:	ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»
Тип рейтингу	кредитний рейтинг боргового інструменту за українською національною шкалою кредитних рейтингів
Вид облігацій:	Іменні процентні облігації
Загальний обсяг випуску:	200 000 000,00 грн
Серія:	R
Процентний дохід:	13%
Термін обігу	25.05.2006 – 24.08.2010
Дата визначення:	31.03.2006 р.
Дата оновлення:	24.07.2007 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 ТОВ «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» за перший 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 інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

## Визначення поточного рейтингу

Рейтинг боргового зобов'язання «uaA» відображає ВИСОКУ СПРОМОЖНІСТЬ ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» виконати в умовах українського фінансового ринку це боргове зобов'язання, хоча таке боргове зобов'язання перебуває під більшим впливом несприятливих змін у комерційних, фінансових і економічних умовах, ніж боргові зобов'язання з рейтингами «uaAAA» і «uaAA».

## Рейтингова історія

Дата визначення	Дата попереднього оновлення	Поточне оновлення
31.03.2006	12.04.2007	24.07.2007
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
Актив, тис. грн.	156 007,3	154 568,1	131 231,3	143 302,2	207 772,60	220 339,70
Власний капітал, тис. грн.	10 039,0	10 055,1	10 066,7	10 067,1	10 537,00	15 640,70
Заборгованість перед кредиторами, тис. грн.	144 425,6	143 264,2	120 627,8	132 396,6	196 370,20	204 146,80
Дебіторська заборгованість, тис. грн.	122 436,8	119 263,9	88 992,5	105 598,7	150 859,20	125 129,00
Доходи, млн. грн.	39 043,5	6 872,2	23 061,7	27 236,9	51 132,40	7 195,10
Витрати, млн. грн.	38 405,3	6 856,1	23 034,0	26 713,1	50 634,40	7 091,40
Прибуток до сплати податку, млн. грн.	1 461,9	16,1	27,7	1 308,2	897,60	103,70
Чистий прибуток, млн. грн.	638,2	16,1	27,7	523,8	498,00	103,70
Доходність активів (ROA),%	0,41	x	x	x	0,24	x
Доходність капіталу (ROE),%	6,36	x	x	x	4,73	x

## Зміст

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

## Резюме

ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» професійно займається діяльністю, побудованою на принципах сек'юрітизації 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'юрітизації 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 останнього періоду, 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 тенденція зниження доходності базового активу, у результаті чого виникла від'ємна маржа доходності базового активу та облігацій.

У першому кварталі 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 до розміщення облігацій двох серій та нарахованих відсотків (в балансі це інші зобов'язання).

Протягом першого кварталу 2007 року валюта балансу ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» зросла на 6% – до 220,34 млн. грн. При цьому, у балансі відбулися перегрупування: питома вага капіталу у пасивах компанії зросла із 5% до 7,1%, проте залишається низькою; натомість значно зросли обсяг та питома вага грошових коштів (з 1%, на початок 2007 року до 18% – станом на 01.04.07 р.).

Доходи компанії у першому кварталі 2007 року, знизилися, порівняно із останнім кварталом 2007 року, проте, завдяки скороченню витрат компанії, діяльність ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» є прибутковою (обсяг отриманого прибутку за січень – березень 2007 року склав 103,7 млн. грн., проти 16,1 тис. грн. – у першому кварталі 2006 року).

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 цієї 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.

На початок 2007 року істотною участю у банку володіли 2 юридичні особи: ТОВ «Компанія розвитку будівництва» та ТОВ «Фірма «Девелопер», пряма участь яких у капіталі банку склала 29,64% та 20,65% відповідно, а також 2 фізичні особи, яким опосередковано належало по 57,95% акцій банку.

Клієнтську базу АКБ «Аркада» сформовано, насамперед, із клієнтів–довірителів (70–77%), серед яких переважають фізичні особи. 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 31.12.2006 р. було залучено 4,7 млрд. грн., з них 77% – до ФФБ за програмою АТ ХК «Київміськбуд».

На початок другого кварталу 2007 року чисті активи банку склали 902,3 млн. грн., кредитно–інвестиційний портфель та капітал – 575,72 млн. грн. та 191,55 млн. грн. відповідно.

Банк має добрі показники капіталізації, проте активні операції проводить переважно за рахунок залучених ресурсів. На початок другого кварталу 2007 року відношення власного капіталу до чистих активів банку склало 21,3%, до його кредитно–інвестиційного портфеля – 33,27%. Власний капітал АКБ «Аркада» сформовано, насамперед, за рахунок статутного фонду (76,45% станом на 01.04.07 р), а також резервного та інших фондів банку (10,75% на початок другого кварталу 2007 року). Структура власного капіталу АКБ «Аркада» є сталою.

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 доходах банку (насамперед, доходів від розрахунково-касового обслуговування будівельних компаній).

Залежність ресурсної бази АКБ «Аркада», у тому числі його депозитного портфеля, від окремих кредиторів є низькою (на початок 2007 року кошти 20 кредиторів формували майже 20% зобов'язань банку). При цьому, банк розміщує значну частину коштів у окремі будівельні проекти, що обумовлює значну концентрацію кредитного портфеля банку 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 (85% станом на 01.04.07 р.). 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 2006 році, склали 140,9 млн. грн., що на 64,12% перевищує доходи, отримані за 2005 рік. Обсяг доходів, одержаних банком у

четвертому кварталі 2006 року, склав майже 43 млн. грн. Основна питома вага доходів банку припадає на процентні доходи (53,84%), та комісійні доходи, при цьому питома вага останніх постійно зростає. Обсяг прибутку, отриманого АКБ «Аркада» за 2006 рік, склав 11,6 млн. грн., що у 1,8 рази перевищує обсяг чистого прибутку, отриманого банком за 2005 рік. Рентабельність активів та капіталу АКБ «Аркада» незначно знизилась, порівняно з 2005 роком та склала 1,31% та 6,25% відповідно. Загалом, по банківській системі України рентабельність активів склала 1,22%, капіталу – 9,74%.

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

### 1.1. Аналіз облігаційних позик

На кінець першого кварталу 2007 року в обігу перебували облігації 6 серій. У попередніх кварталах банком було здійснено реструктуризацію заборгованості, як результат зниження доходності переуступленого базового активу.

Протягом першого 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» (їхній обсяг на кінець першого кварталу 2007 року склав майже 100 млн. грн.).

Протягом четвертого кварталу 2006 року ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» здійснювало повторне розміщення раніше викуплених ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд» облігацій серії Р, R та О. Також, було викуплено частину облігації серії О, у результаті чого, чистий оборот за даним випуском мав від'ємне значення (Таблиця 1.1).

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

Серія	Облігації в обігу на початок 2007 року, грн.	Номинальний обсяг емісії	Ставка %	Дата оферти, згідно проспекту емісії	Дата погашення
N	22 000 000	22 000 000	17	Не передбачено. Приватне розміщення	24.08.2007
P	67 117 000	100 000 000	12	Не передбачено. Приватне розміщення	24.12.2010
O	25 078 000	70 000 000	16	23.08.2007	22.08.2008
R	71 721 000	200 000 000	13	-	25.08.2010
J	1 352 000				
M	5 647 000		16	25.08.2006	23.08.2007
<b>Всього</b>	<b>192 915 000</b>				

Обсяг коштів на розрахунковому рахунку ТОВ «Іпотечна компанія Аркада-фонд» протягом першого кварталу 2007 року 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. 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).

Всі публічні позики мають котирування в ПФТС, проте за окремими облігаційними позиками не було укладено угод протягом останніх 90 днів.

## 1.2. Активи

У першому кварталі 2007 року, ТОВ «Іпотечна компанія АКБ «Аркада»–фонд» продовжувала нарощувати валюту балансу, зокрема, за рахунок реалізації викуплених кредитів банку АКБ «Аркада», що в балансі було відображено як зниження дебіторської заборгованості при одночасному зростанні залишків грошових коштів. З початку кварталу активи компанії збільшилися на 6% – до 220,34 млн. грн. (за попередній квартал активи ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада–фонд» збільшилися на 44,92%). 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., %
Довгострокова дебіторська заборгованість	36,68	33,98	37,27	29,9
Довгострокові фінансові інвестиції	24,26	19,84	18,01	17,2
Інші довгострокові активи	0,72	0,62	0,34	0,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	28,19	36,09	31,82	22,9
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	2,08	3,06	3,16	3,7
Поточні фінансові інвестиції	4,79	5,11	8,42	8,2
Грошові кошти	2,41	0,74	0,62	17,5
Інші поточні активи	0,87	0,56	0,36	0,4
<b>Разом активів</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>

Викуп частини кредитів АКБ «Аркада» спричинив перегрупування в балансі ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд».

## 1.3. Капітал

У першому кварталі 2007 року статутний капітал компанії було збільшено на 5 млн. грн., переважно, за рахунок 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.



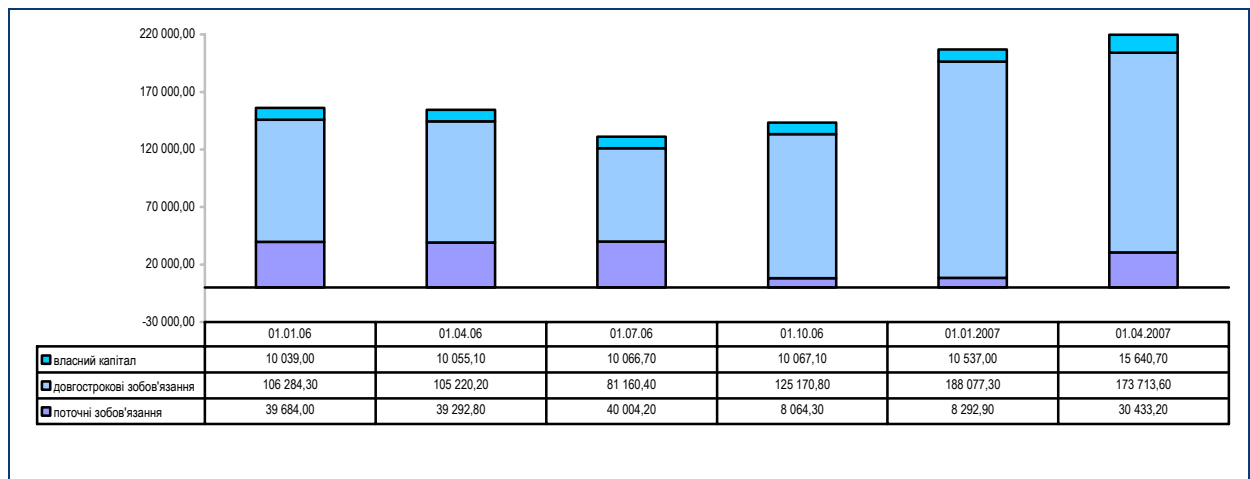
Загалом, рівень забезпечення власним капіталом активів банку залишається низьким, та станом на 01.04.07 р. складає 7%.

#### 1.4. Зобов'язання

Зобов'язання компанії продовжували зростати: протягом першого кварталу 2007 року їхній обсяг збільшився на 7,5 млн. грн. – до 204,70 млн. грн.

Зміни у структурі пасиву, пов'язані, насамперед, із перерозподілом зобов'язань між борговими інструментами товариства різних емісій (на кінець першого кварталу 2007 року в обігу перебували папери 6 емісій цінних паперів ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд»).

Структуру пасиву ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» наведено на діаграмі нижче.



Діаграма 1.1. 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 попередньому кварталі було дорозміщено облігації серії R на суму 54,8 млн. грн. (ставка купона за цим випуском складає 13% річних) та здійснено закритий випуск облігації серії P на суму 10,13 млн. грн.

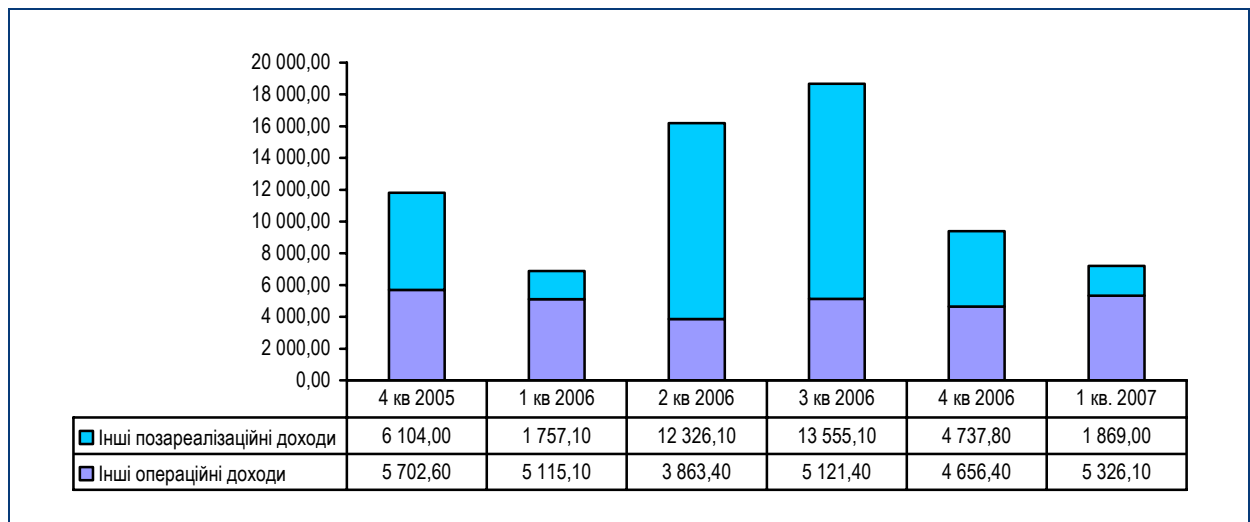
#### 1.5. Доходи

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, які отримує компанія у розрізі кварталів є нестабільними. Так, за четвертий квартал 2006 року компанія отримала 9,39 млн. грн., що майже вдвічі менше доходу, отриманого у попередньому

кварталі. Це було обумовлено зниженням обсягів облігаційних випусків, які компанія повторно розміщувала на фондовому ринку, через зниження доходності базового активу.

У першому кварталі 2007 року компанією було отримано операційний збиток у розмірі 1,76 млн. грн., проте, отримання позареалізаційних доходів у розмірі 1,87 млн. грн. дало можливість ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд» отримати чистий прибуток за перший квартал. Загалом, за січень–березень 2007 року, компанією було отримано 7,2 млн. грн. чистих доходів, що на 4,7% більше, ніж за аналогічний квартал минулого року.

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



Діаграма 1.2. Структура доходів, отриманих ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», тис. грн.

Як видно із наведеної діаграми, структура доходів компанії дещо поліпшилася, проте їхня динаміка та структура загалом відповідає 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 кварталі склали 7,09 млн. грн., у тому числі інші операційні витрати – 97%.

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

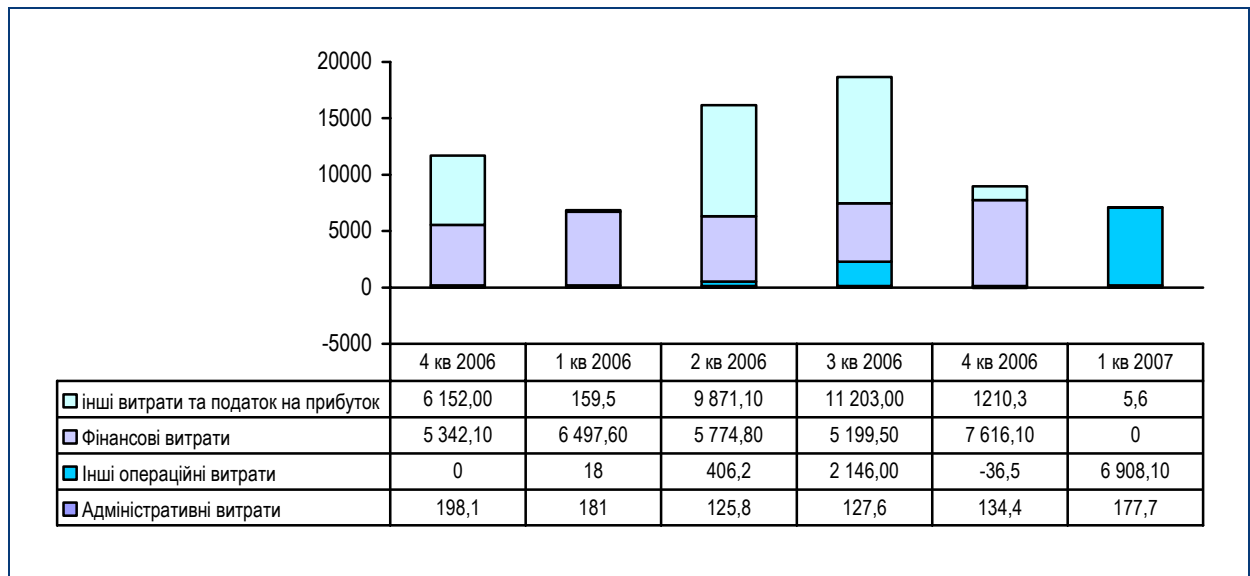


Рисунок 1.1. Структура витрат, понесених ТОВ «Іпотечна компанія «Аркада-фонд», тис. грн.

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 кварталі 2007 року була прибутковою. Обсяг чистого прибутку склав 107,7 тис. грн. (за четвертий квартал 2006 року – 469,5 тис. грн). Слід зазначити, що у першому кварталі 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.

За п'ять років акціонери банку кілька разів збільшували статутний капітал. На початок 2007 року істотною участю у банку володіли 2 юридичні особи: ТОВ «Компанія розвитку будівництва» та ТОВ «Фірма «Девелопер», пряма участь яких у капіталі банку склала 29,64% та 20,65% відповідно, а також 2 фізичні особи: Паливода К.В. та Поляченко В.А., яким опосередковано належало по 57,95% акцій банку.

Протягом п'яти років банк розширив територіальну мережу. На початок 2007 року обслуговування клієнтів здійснюється як у головному офісі банку, розташованому у Києві, так і у 5 відділеннях, що розташовані у містах Дніпропетровську, Одесі, Вінниці, Севастополі та Харкові. Окрім цього, банк має 3 представництва у містах Запоріжжі, Феодосії, смт. Буча. Протягом 2006 року АКБ «Аркада» не відкривав нових установ.

Враховуючи специфіку діяльності банку, в основі якої лежить робота з коштами, залученими у довірче управління, питома вага клієнтів-довірителів у клієнтській базі банку 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 31.12.2006 р. залучено 4,7 млрд. грн., з них 77% – до ФФБ за програмою АТ ХК «Київміськбуд».

Клієнтська база за юридичними та фізичними особами за квартал зросла, при цьому відбулася зміна структури клієнтів: зменшення кількості позичальників банку у четвертому кварталі 2006 року (переважно переуступка кредитів), було компенсовано збільшенням кількості довірителів та вкладників банку. Інформацію про динаміку клієнтської бази АКБ «Аркада» у 2006 році наведено у таблиці (Таблиця 2.1).

Таблиця 2.1. Структура клієнтської бази АКБ «Аркада»

Показник	Кількість клієнтів					Приріст за 4 квартал, клієнтів	Приріст з початку року, клієнтів
	01.01.2006	01.04.2006	01.07.2006	01.10.2006	01.01.2007		
<b>ФІЗИЧНІ ОСОБИ</b>							
Позичальники	1 659	1 720	2 854	2 840	2 264	-576	605
Власники поточних рахунків	119	115	125	132	123	-9	4
Вкладники	8 567	8 729	10 444	11 773	13 382	1 609	4 815
Довірителі	35 827	34 227	34 912	35 970	36 223	253	396
<b>Разом, фізичні особи</b>	<b>46 172</b>	<b>44 791</b>	<b>48 335</b>	<b>50 715</b>	<b>51 992</b>	<b>1 277</b>	<b>5 820</b>
<b>ЮРИДИЧНІ ОСОБИ</b>							
Позичальники	10	10	17	16	13	-3	3
Власники поточних рахунків	140	156	158	160	167	7	27
Вкладники	4	3	6	10	10	0	6
Довірителі	141	111	79	82	100	18	-41
<b>Разом, юридичні особи</b>	<b>295</b>	<b>280</b>	<b>260</b>	<b>268</b>	<b>290</b>	<b>22</b>	<b>5</b>

Протягом 2006 року відбулося зростання кількості клієнтів фізичних осіб переважно за рахунок збільшення кількості клієнтів–довірителів та вкладників. Скорочення кількості позичальників обумовлено переважно переуступкою права вимоги за кредитними договорами.

На початок 2003 року активи банку склали 170,2 млн. грн., у тому числі кредити, надані фізичним особам, – 111,4 млн. грн. Кошти клієнтів на цю дату склали 113,67 млн. грн. Капітал банку становив 44,8 млн. грн., та на 77% складається зі статутного капіталу. У структурі доходів банку питома вага комісійних доходів є стабільно значною, що обумовлено залученням коштів у фонди довірчого управління, та фінансування цими коштами будівельних проектів, отримуючи комісійну винагороду за це. Дохід банку у 2006 році склав 36,1 млн. грн., чистий прибуток – 7 млн. грн.

Банк дотримується економічних нормативів, встановлених НБУ. АКБ «Аркада» є достатньо капіталізованим. Обсяг регулятивного капіталу банку протягом останнього кварталу 2006 року – п'яти місяців 2007 року коливався в межах від 166 млн. грн. (станом на 03.10.06 р.) до 196,2 млн. грн. (станом на 20.06.07 р.). Станом на 02.07.07 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 по банківській системі 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) за жовтень–грудень 2006 р. у 2–2,5 рази перевищував мінімально встановлене граничне значення (20%) та загалом відповідав його середньому значенню по банківській системі України за аналогічний період (56,73%). Значення Нормативу поточної ліквідності (Н5) коливалося в межах від

72% (у першій декаді жовтня) до 85,5% (у другій декаді грудня), при мінімальному нормативному значенні – 40%. Значення цього нормативу по банківській системі України станом на 01.01.07 р. склало 67,4%. Норматив короткострокової ліквідності (Н6) коливався в межах від 42,22% (у другій декаді грудня) до 62,72% (у останній декаді жовтня), при мінімально встановленому значенні 20% та середньому для банківської системи України рівні – 37,83% (станом на 01.01.07 р.).

Коливання інших нормативів, зокрема, нормативів кредитних ризиків, інвестування та валютної позиції, були незначними, а їхні значення мали значний запас відхилень від нормативних значень (крім максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента, значення якого знаходилося в межах 23%).

За останні п'ять років АКБ «Аркада» наростив основні фінансові показники.

На кінець першого кварталу 2007 року чисті активи банку склали 902,30 млн. грн., кредитно-інвестиційний портфель та капітал – 575,72 млн. грн. та 191,55 млн. грн. відповідно.

## **2.1. Джерела залучення ресурсів**

Банк має добрі показники капіталізації, проте активні операції проводить переважно за рахунок залучених ресурсів. На початок другого кварталу 2007 року відношення власного капіталу до чистих активів банку склало 21,3%, до його кредитно-інвестиційного портфеля – 33,27%. Власний капітал АКБ «Аркада» сформовано, насамперед, за рахунок статутного фонду (76,45% станом на 01.04.07 р), а також резервного та інших фондів банку (10,75% на початок другого кварталу 2007 року).

Структура власного капіталу є сталою: на 01.04.07 питома вага сплаченого статутного капіталу у власному капіталі банку склала 76,45%, резервних фондів – 10,75%. Питома вага інших складових, зокрема прибутку минулих років та фінансового результату поточного року є низькою.

За три місяці 2007 року власний капітал АКБ «Аркада» зріс на 5,66 млн. грн, а його структура зазнала незначних змін: нерозподілений прибуток минулих років зріс за рахунок чистого прибутку 2006 року з 7,22 млн. грн. до 18,24 млн. грн.

Зобов'язання банку складаються, насамперед, із коштів юридичних осіб, питома вага яких на початок другого кварталу 2007 року склала майже 55%. З початку року у структурі зобов'язань зросли кошти, залучені від приватних клієнтів (станом на 01.04.07 р. їхня частка склала 34,3%). Інші зобов'язання (9,39 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 68 млн. грн.

Після закінчення строків депозитних договорів, значну частину коштів юридичних осіб було переведено на поточні рахунки клієнтів, що пояснює їх динаміку. Структуру коштів клієнтів наведено у таблиці (Таблиця 2.2).

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

Показники	01.01.2007	01.02.2007	01.03.2007	01.04.2007
<b>Кошти фізичних осіб, в т.ч.:</b>	<b>206,08</b>	<b>216,72</b>	<b>231,97</b>	<b>244,01</b>
до запитання	11,70	6,69	6,84	7,02
строкові	194,38	210,03	225,13	236,99
<b>Кошти юридичних осіб, в т.ч.:</b>	<b>488,86</b>	<b>416,94</b>	<b>388,63</b>	<b>389,35</b>
до запитання	427,16	354,01	325,69	326,20
строкові	61,70	62,93	62,94	63,15
<b>Всього коштів клієнтів</b>	<b>694,94</b>	<b>633,67</b>	<b>620,60</b>	<b>633,36</b>
Строкові кошти у депозитному портфелі, %	36,85	43,08	46,42	47,39
Кошти фізичних осіб у депозитному портфелі, %	29,65	34,20	37,38	38,53

У клієнтському депозитному портфелі АКБ «Аркада» переважають кошти у національній валюті, а його валютна структура, загалом, відповідає валютній структурі кредитного портфеля банку.

Концентрація депозитного портфеля за кредиторами є низькою.

АКБ «Аркада» традиційно не є активним учасником на міжбанківському ринку 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 (Таблиця.2.3).

Таблиця.2.3. Структура регулярної заборгованості за кредитами АКБ «Аркада», млн. грн.

Показники	01.01.2007	01.02.2007	01.03.2007	01.04.2007
<b>Кредити юридичним особам, в т.ч.:</b>	<b>324,66</b>	<b>319,62</b>	<b>319,59</b>	<b>328,05</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	264,06	264,03	272,50
довгострокові кредити юридичним особам	55,57	55,57	55,56	55,55
<b>Кредити фізичним особам, в т.ч.:</b>	<b>180,03</b>	<b>178,29</b>	<b>178,81</b>	<b>209,93</b>
короткострокові кредити фізичним особам	0,05	0,04	0,03	0,02
довгострокові кредити фізичним особам	6,42	6,16	6,20	6,13
короткострокові іпотечні кредити фізичним особам	0,00	0,00	0,00	0,00
довгострокові іпотечні кредити фізичним особам	173,56	172,08	172,57	203,78
<b>Всього регулярна заборгованість</b>	<b>504,69</b>	<b>497,91</b>	<b>498,40</b>	<b>537,98</b>

Валютна структура кредитного портфеля АКБ «Аркада» в цілому відповідає структурі залучених коштів: понад 90% заборгованості за кредитами клієнтів банку припадає на вимоги у національній валюті.

У структурі кредитного портфеля юридичних осіб 98% становлять кредити в інвестиційну діяльність недержавним підприємствам. Питома вага інших напрямків 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 особливості 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 01.04.07 р. склав 1,12 млрд. грн., що на 77% перевищує кредитно-інвестиційний портфель банку на цю дату.

У структурі портфеля цінних паперів банку станом на 01.01.07 р. питома вага безпроцентних облігацій складає 17,5%, короткострокових цінних паперів, що рефінансуються НБУ, – 73,0%. Решта портфеля представлена вкладеннями в акції підприємств та інвестиціями в дочірню компанію. Обсяг вкладень у цінні папери без урахування вкладень у дочірні підприємства за квартал зріс на 69,7 млн. грн. – до 107,6 млн. грн. станом на 01.01.07 р.

Протягом січня-лютого державні цінні папери було реалізовано банком, що спричинило зниження портфеля цінних паперів, який станом на 01.04.07 р. склав 24,85 млн. грн.



### **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.

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 0,01%.

Обсяг сумнівної заборгованості АКБ «Аркада» залишається майже незмінним вже понад рік та станом на 01квітня 2007 року, складає 100,02 тис. грн.

У 2006 році банком було змінено методику оцінку кредитоспроможності клієнтів, в результаті чого змінилася структура кредитного портфеля АКБ «Аркада» за категоріями ризику (перекласифікація позичальників), що спричинило значний обсяг доформування резервів під активні операції, та підтримання їх на значному рівні у четвертому кварталі. Обсяг резервів під активні операції станом на 01.04.07 р. склав 61,2 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 четвертому кварталі 2006 року, склав майже 43 млн. грн.

Основна питома вага доходів банку припадає на процентні доходи (53,84%), та комісійні доходи, при цьому питома вага останніх постійно зростає.

Комісійні доходи, отримані банком у 2006 році, перевищили 60 млн. грн., та були сформовані переважно доходами від операцій з клієнтами. Обсяг та питома вага торговельного доходу а також інших доходів є незначними та складають відповідно 2,55% та 0,29% загальних його доходів.

Витрати, понесені АКБ «Аркада» за 2006 рік, склали 129,3 млн. грн., або 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).

Питома вага процентних витрат за результатами діяльності банку у 2006 році склала 20,7% (за аналогічний період 2005 року – 20,1%), а їхній обсяг –

26,8 млн. грн. Темп зростання процентних витрат у 2006 році (98%) в цілому поступався приросту підпроцентних зобов'язань (строкові кошти за четвертий квартал збільшилися в 2,2 рази).

Обсяг прибутку, отриманого АКБ «Аркада» за 2006 рік, склав 11,6 млн. грн., що у 1,8 рази перевищує обсяг чистого прибутку, отриманого банком за 2005 рік. У четвертому кварталі поточного року банк отримав 0,9 млн. грн. чистого прибутку, що менше ніж у попередньому, та було обумовлено значним зростанням витрат на відрахування до резервів. Найбільший обсяг прибутку банком отримано у першому півріччі 2006 року (76,7% річного прибутку).

Рентабельність активів та капіталу АКБ «Аркада» незначно зменшилась, порівняно з 2005 роком, та склала відповідно 1,31% та 6,25% (у 2005 році – 1,39% та 6,3% відповідно). Загалом, по банківській системі України рентабельність активів склала 1,22%, капіталу – 9,74%.

Отже, витрати АКБ «Аркада» за 2006 рік незначно поступалися зростанню доходів банку, та на 63% перевищили витрати 2005 року. Витрати, понесені АКБ «Аркада» у 2006 році, складаються переважно з небанківських витрат, відрахувань до резервів та процентних витрат.

## **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*

**Старший фінансовий аналітик відділу рейтингів фінансового сектора**

*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
<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>
Грошові кошти	1 172,4	2 250,0	3 168,2	1 060,8	1 296,0	38 452,5
Короткострокові інвестиції	5 781,1	5 999,8	6 286,6	7 318,0	17 493,3	18 158,8
Короткострокова дебіторська заборгованість:	44 729,5	46 529,0	40 855,3	56 903,5	73 448,8	59 349,7
Дебіторська заборгованість за розрахунками	4 639,8	9 535,9	3 865,6	5 186,7	7 361,1	8 989,9
Інша дебіторська заборгованість	40 086,4	36 989,8	36 989,7	51 716,8	66 087,70	50 359,8
Довгострокова дебіторська заборгованість	77 707,3	72 734,9	48 137,2	48 695,2	77 410,40	65 779,3
<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>
Земля, будинки та обладнання	4,0	4,1	5,6	8,8	7,5	6,4
Нематеріальні активи	936,7	880,1	819,0	760,5	702,0	643,5
Довгострокові інвестиції	25 551,6	26 045,5	31 834,7	28 430,7	37 414,6	37 949,3
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	124,7	124,7	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>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>
Кредиторська заборгованість:	9,2	2,7	3,2	2 616,3	2 600,9	2 600,7
Рахунок і векселя до сплати	0,0	0,0	0,0	2 610,3	2 600,9	2 600,0
Отримані аванси	9,2	0,9	3,2	0,0	0,9	0,7
Резерви майбутніх видатків і платежів	1 542,7	1 248,8	536,8	838,5	815,4	552,2
<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>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>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>
Статутний капітал	7 365,6	7 365,6	7 365,6	7 365,6	7 365,6	12 365,6
Резерви і фонди	95,1	95,1	95,1	95,1	120,0	120,0
Нерозподілений прибуток	2 578,3	2 594,4	2 606,0	2 606,4	3 051,4	3 155,1
<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>

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

Показник	2005	1 кв. 2006	6 міс. 2006	9 міс. 2006	2006	1 кв. 2007
Загальні витрати	853,3	181,0	306,8	434,4	568,8	177,7
Інші операційні доходи	21 016,7	5 115,1	8 978,5	14 099,9	18 756,3	5 326,1
Інші операційні витрати	0,0	18,0	424,2	2 570,2	2 533,7	6 908,1
Операційний прибуток	20 163,4	4 916,1	8 247,5	11 095,3	15 653,8	-1 759,7
Відсотки до сплати	16 870,3	6 497,6	12 272,4	17 471,9	25 088,0	0,00
Інші позареалізаційні доходи	18 026,8	1 757,1	14 083,2	27 638,3	32 376,1	1 869,0
Інші позареалізаційні витрати	19 858,0	159,5	10 030,6	21 233,6	22 044,3	5,6
Прибуток від загальної діяльності	1 461,9	16,1	27,7	28,1	897,6	103,7
Податок на прибуток	823,7	0,0	0,0	0,0	399,6	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>