

Рейтинговий звіт ARRE 002-021 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Арсенал-резерв»	
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою	
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації	
Обсяг випуску:	серії С – 2 320 000,0 грн. серії D – 3 360 000,0 грн. серії E – 1 800 000,0 грн. серії F – 1 480 000,0 грн. серії G – 4 000 000,0 грн. серії H – 2 340 000,0 грн. серії I – 1 722 000,0 грн. серії J – 3 408 000,0 грн.	серії K – 8 400 000,0 грн. серії L – 20 880 000,0 грн. серії M – 18 560 000,0 грн. серії N – 24 000 000,0 грн. серії O – 5 940 000,0 грн. серії P – 560 000,0 грн. серії R – 1 050 000,0 грн. на загальну суму: 99 820 000,0 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	серії С – 290 000,0 грн. серії D – 420 000,0 грн. серії E – 450 000,0 грн. серії F – 370 000,0 грн. серії G – 500 000,0 грн. серії H – 390 000,0 грн. серії I – 287 000,0 грн. серії J – 284 000,0 грн.	серії K – 350 000,0 грн. серії L – 1 160 000,0 грн. серії M – 1 160 000,0 грн. серії N – 1 200 000,0 грн. серії O – 990 000,0 грн. серії P – 35 000,0 грн. серії R – 35 000,0 грн.
Кількість облигацій:	серії С – 8 шт. серії D – 8 шт. серії E – 4 шт. серії F – 4 шт. серії G – 8 шт. серії H – 6 шт. серії I – 6 шт. серії J – 12 шт.	серії K – 24 шт. серії L – 18 шт. серії M – 16 шт. серії N – 20 шт. серії O – 6 шт. серії P – 16 шт. серії R – 30 шт. на загальну кількість: 186 шт.
Термін розміщення:	з 01.08.2007 р. по 31.07.2008 р.	
Термін обігу:	з дати видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку України до 31.12.2011 р.	
Термін погашення:	з 01.01.2012 р. по 30.11.2012 р.	
Рейтингова дія:	оновлення	
Дата визначення:	24.05.2007 р.	
Дата оновлення	15.06.2012 р.	
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB+	
Прогноз:	стабільний	

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Арсенал-резерв» за I квартал 2012 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій Емітентом, 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.

Рейтингова історія

Дата	24.05.2007	10.12.2010	03.03.2011	30.06.2011	08.09.2011	20.12.2011	24.04.2012	15.06.2012
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів)

Кредитний рейтинг **uaBB** передбачає, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Арсенал-резерв» підтримується:

- досвідом реалізації інвестиційно-будівельних проектів: ТОВ «Арсенал-резерв» як інвестор брало участь у реалізації проектів будівництва житлової нерухомості загальною площею понад 40 тис. кв. м;
- досвідом погашення цільових облігацій серії А шляхом передачі власникам відповідних житлових площ;
- збільшенням обсягу фінансування проекту будівництва житлового комплексу «Бородино» по вул. Медичній у м. Запоріжжі до 88,8 млн. грн. (+2,6 млн. грн. протягом I кварталу 2012 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій С-Р.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Арсенал-резерв» обмежується:

- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлового комплексу на 2012 рік (попередній термін введення в експлуатацію – 2009 рік);
- ризиками масштабності проекту будівництва малоповерхової житлової забудови по вул. Медичній у м. Запоріжжі, приміщення якої планується передати за випуском цільових облігацій;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Активи	177 996	159 218	140 827	140 506	138 791	202 006	181 807
Власний капітал	5 223	4 061	(1 891)	(4 595)	(16 554)	(26 944)	(27 223)
Дебіторська заборгованість	124 339	78 116	56 134	55 337	51 733	32 087	11 892
Поточні зобов'язання	72 953	55 337	42 898	45 281	46 525	172 449	152 529
Товарно-матеріальні запаси	840	145	48	43	43	44	45
Незавершені капітальні інвестиції	42 567	48 547	49 090	35 645	40 953	44 274	46 243

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Арсенал-резерв»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації	99	21 493	8 674	673	1 821	9 100	11 201	849
Валовий прибуток (збиток)	99	2 606	(757)	90	217	675	569	(174)
Операційний прибуток (збиток)	(1 648)	1 570	(3 307)	(180)	(221)	43	(280)	(251)
Чистий прибуток (збиток)	(1 940)	(1 162)	(5 952)	(1 304)	(2 704)	(5 663)	(24 739)	(279)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Арсенал-резерв»

ТОВ «Арсенал-резерв» зареєстровано 14 травня 2004 року у м. Запоріжжі. Підприємство здійснює діяльність, пов'язану з залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, реалізацією об'єктів та наданням посередницьких послуг на ринку нерухомості м. Запоріжжя.

За період своєї діяльності ТОВ «Арсенал-резерв» як інвестор брало участь у реалізації проектів будівництва житлової нерухомості загальною площею понад 40 тис. кв. м. На сьогодні компанія бере участь у реалізації семи проектів, у тому числі Житлового комплексу «Бородіно» по вул. Медичній у м. Запоріжжі загальною проектною площею 34,0 тис. кв. м, з метою фінансування якого компанія здійснила випуск іменних цільових облігацій серій С-Р загальним номінальним обсягом 99,8 млн. грн.

Житлові будинки №№2-5 введені в експлуатацію. Будівництво житлового будинку №6 перебуває на завершальній стадії, запланований термін введення в експлуатацію – III квартал 2012 року. Загальний ступінь будівельної готовності комплексу станом на 31.03.2012 р. становив близько 50%. Фактично понесені витрати за проектом станом на 31.03.2012 р. склали 88 781,0 тис. грн. (станом на 31.12.2011 р. - 86 237,2 тис. грн.).

Протягом I кварталу 2012 року підприємствами Запорізької області виконано будівельних робіт на загальну суму 217,2 млн. грн., що на 9% менше ніж за відповідний період 2011 року. Проте, необхідно відзначити, що з початку поточного року спостерігається поступове зростання обсягів виконаних будівельних робіт у області (за січень 2012 року обсяги виконаних робіт становили лише 89,6% від аналогічного показника 2011 року).

За даними Головного управління статистики, станом на 01.01.2012 р. у Запорізькій області налічувалося 595 об'єктів, які знаходилися в стадії незавершеного будівництва (22,5% у місті Запоріжжі). Кількість незавершених об'єктів у порівнянні з попереднім періодом обліку скоротилась на 5,5%. У січні–березні 2012 року введено в експлуатацію 51,5 тис. кв. м загальної площі житла, що у 3,4 рази більше, ніж за I квартал 2011 року. При цьому, із загального обсягу частка житла, введеного в експлуатацію відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних об'єктів I та II категорій складності (затверджено Наказом Міністерства регіонального розвитку від 24.06.2011 р. за № 91), становила 60,7%.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «Арсенал-резерв» становила 181 807,0 тис. грн. (-20 199,0 тис. грн. протягом I кварталу за рахунок погашення заборгованості з викупу облігацій власного випуску). У I кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали позикові та залучені ресурси.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2012 року представлені зобов'язаннями за виданими векселями – 99 210,0 тис. грн.; коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 99 435,0 тис. грн. Крім того, залучені ресурси представлені отриманими авансами за попередніми договорами – 7 408,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлені: здійсненими капітальними інвестиціями – 46 243,0 тис. грн. або 25% валюти балансу (витрати, пов'язані з будівництвом ЖК «Бородіно» та інших об'єктів); необоротними активами для продажу – 12 231,0 тис. грн. або 7% валюти балансу. Більш ліквідні активи мають наступну структуру:

- довгострокові та поточні фінансові інвестиції – 95 234,0 тис. грн. або 52,4% валюти балансу;
- поточна дебіторська заборгованість – 11 892,0 тис. грн. або 6,5% валюти балансу;
- грошові кошти на поточних рахунках – 575,0 тис. грн. або 0,3% валюти балансу.

У I кварталі 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав 279,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена необхідністю здійснення витрат на оплату праці, на рекламно-маркетингові послуги, витрат, пов'язаних з будівельно-монтажними роботами тощо.

ТОВ «Арсенал-резерв» протягом I кварталу 2012 року не залучало банківські кредити, заставних зобов'язань не виникало.

ДКЦПФР 24.10.2007 р. зареєструвала випуск облігацій серій С-Р. Згідно з умовами випуску, погашення облігацій передбачено у період з 01.01.2012 р. по 30.11.2012 р. Станом на 31.03.2012 р. облігації у сумі 89 779,0 тис. грн. (90% від загального номінального обсягу випуску) перебувають на рахунку у цінних паперах ТОВ «Арсенал-резерв» (Довідка про стан рахунку у цінних паперах від 30.03.2012 р. № 301459). Таким чином, у обігу перебувають облігації на суму 10 041,0 тис. грн., з яких: за облігаціями у сумі 7 681,0 тис. грн. відповідні об'єкти нерухомості введено в експлуатацію; за облігаціями у сумі 2 360,0 тис. грн. – введення об'єкту в експлуатацію заплановано на III квартал 2012 року (житловий котедж №6).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Арсенал-резерв» підтверджено на рівні **«uaBB+»**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Арсенал-резерв», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Актив							
I. Необоротні активи	47 213	53 212	62 918	57 609	69 469	49 513	50 737
Нематеріальні активи	56	40	25	17	16	12	8
Незавершені капітальні інвестиції	42 567	48 547	49 090	35 645	40 953	44 274	46 243
Основні засоби	327	268	1 124	1 080	1 057	151	144
Довгострокові фінансові інвестиції	4 263	4 357	12 679	20 867	27 443	4 192	4 342
II. Оборотні активи	130 783	106 006	74 535	60 622	53 833	139 226	118 830
Запаси	840	729	48	43	43	44	45
Векселі одержані	26 33	26 733	14 123	14 123	14 123	14 123	14 123
Дебіторська заборгованість:							
за товари та послуги	137	145	173	171	2 177	187	198
за розрахунками:	26 869	13 320	11 907	13 076	12 598	12 849	11 573
Інша поточна дебіторська заборгованість	70 600	64 578	44 054	27 967	22 837	19 051	121
Поточні фінансові інвестиції	1	1	3 750	4 327	992	91 385	90 951
Грошові кошти та їх еквіваленти	689	88	147	265	576	568	575
Інші оборотні активи	4 914	339	333	650	489	1 019	1 244
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	1	7	13	9
IV. Необоротні активи та групи вибуття	0	584	3 374	22 274	15 482	13 254	12 231
Баланс	177 996	159 218	140 827	140 506	138 791	202 006	181 807
Пасив							
I. Власний капітал	5 223	4 061	(1 891)	(4 595)	(7 554)	(26 944)	(27 223)
Статутний капітал	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 777)	(4 939)	(10 891)	(13 595)	(16 554)	(35 944)	(36 223)
II. Забезпечення наступних витрат та платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	99 820	99 820	99 820	99 820	99 820	56 501	65 501
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	99 820	99 820	99 820	99 820	99 820	56 501	65 501
IV. Поточні зобов'язання	72 953	55 337	42 898	45 281	46 525	172 449	152 529
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0	0	0	99 820	99 435
Векселі видані	18 462	25 838	26 456	26 356	41 516	42 808	42 709
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	27 311	27 312	14 023	14 055	9	234	86
Поточні зобов'язання за розрахунками	23 781	1 494	2 001	3 875	2 934	6 126	7 425
Інші поточні зобов'язання	3 399	693	418	995	2 066	23 461	2 874
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	177 996	159 218	140 827	140 506	138 791	202 006	181 807

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Арсенал-резерв»

Фінансові результати ТОВ «Арсенал-резерв», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I пів. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	99	21 493	8 674	673	1 821	9 100	11 201	849
Собівартість реалізованої продукції	0	18 887	9 431	583	1 604	8 425	10 632	1 023
Валовий прибуток (збиток)	99	2 606	(757)	90	217	675	569	(174)
Інші операційні доходи	0	2 499	103	0	23	46	78	1 067
Адміністративні витрати	958	794	879	191	282	382	517	187
Витрати на збут	689	239	1 642	66	124	164	217	48
Інші операційні витрати	100	2 502	132	13	55	132	193	909
Операційний прибуток (збиток)	(1 648)	1 570	(3 307)	(180)	(221)	43	(280)	(251)
Інші фінансові доходи	42	1	1	4	4	10	5	5
Інші доходи	4 658	13 986	118	514	514	2 405	27 585	1 468
Фінансові витрати	186	2 737	2 727	1 127	2 485	5 706	24 396	33
Втрати від участі в капіталі	0	0	0	0	0	0	0	53
Інші витрати	4 539	13 995	36	514	514	2 412	27 598	1 468
Прибуток (збиток) до оподаткування	(1 673)	(1 175)	(5 950)	(1 303)	(2 702)	(5 660)	(24 737)	(279)
Податок на прибуток	267	3	2	1	2	3	2	0
Чистий прибуток (збиток)	(1 940)	1 162	(5 952)	(1 304)	(2 704)	(5 663)	(24 739)	(279)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Арсенал-резерв»



Житловий комплекс «Бородіно» по вул. Медичній у м. Запоріжжі станом на 15.05.2012 р. (зліва на право: житловий будинок №2, житловий будинок №6)

Джерело: інформація ТОВ «Арсенал-резерв»