

Рейтинговий звіт ARRE 002-015 short 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.
Номінальна 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 суму: 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	10.12.2010 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 рейтингова шкала 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 III квартал та 9 місяців 2010 року загалом, 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	25.06.2009	24.09.2009	10.12.2009	18.03.2010	10.08.2010	10.12.2010
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+
Прогноз :	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 участі Емітента у реалізації інвестиційно-будівельних проектів на правах Інвестора та Замовника: за його участі зведено або реконструйовано 7 житлових будинків загальною площею 54,3 тис. кв. м, з них Емітентом було профінансовано будівництво 39,1 тис. кв. м;
- наявністю досвіду погашення цільових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 7,7 млн. грн. шляхом передачі власникам облігацій 5,5 тис. кв. м житлових приміщень у реконструйованому будинку по вул. Парамонова, 6 у м. Запоріжжі;
- збільшенням обсягу фінансування проекту будівництва житлового будинку по вул. Медичній у м. Запоріжжі до 70,9 млн. грн. (станом на 30.06.2010 р. – 57,7 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій С-Р.

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

- ризиками масштабності проекту будівництва малоповерхової житлової забудови по вул. Медичній у м. Запоріжжі, приміщення якої планується передати за випуском облігацій;
- відставанням від графіка будівництва за низкою будинків терміном до 1 року;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2009
Активи	154 603,3	177 996,0	162 191,0	159 218,0	157 232,0	157 393,0	156 890,0
Власний капітал	7 163,2	5 223,0	3 872,0	4 061,0	3 544,0	1 881,0	-341,0
Дебіторська заборгованість	135 226,40	124 339,0	80 936,0	78 116,0	76 293,0	73 421,0	59 517,00
Кредиторська заборгованість	147 420,1	172 773,0	158 319,0	155 157,0	153 688,0	155 512,0	157 231,00
Поточні зобов'язання	47 620,1	72 953,0	58 499,0	55 337,0	53 868,0	55 692,0	57 411,00
Товарно-матеріальні запаси	49,8	840,0	2 697,0	145,0	47,0	48,0	49,00
Незавершене будівництво	11 362,5	42 567,0	46 178,0	48 547,0	49 038,0	40 741,0	47 995,00

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	37 166,2	99,0	19 192,0	21 493,0	1 428,0	3 961,0	7 147,0
Валовий прибуток	13 340,9	99,0	2 105,0	2 606,0	-78,0	-42,0	-516,0
Операційний прибуток (збиток)	9 872,7	-1 648,0	1 383,0	1 570,0	-288,0	-2 021,0	-2 696,0
Чистий прибуток (збиток)	8 372,9	-1 940,0	-1 351,0	-1 162,0	-517,0	-2 180,0	-4 402,0

Резюме

ТОВ «Арсенал-резерв» зареєстроване 14 травня 2004 року у м. Запоріжжі. Основним напрямом діяльності компанії є інвестиційно-будівельний. ТОВ «Арсенал-резерв» займається залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, реалізацією об'єктів та наданням посередницьких послуг під час купівлі, продажу, здавання в оренду нерухомості у м. Запоріжжі.

За період своєї діяльності ТОВ «Арсенал-резерв» як Інвестором було профінансовано будівництво семи багатоквартирних житлових будинків загальною площею близько 39,1 тис. кв. м. Фінансування будівництва відбувалося за рахунок коштів, залучених від інвесторів, у тому числі і безпроцентні (цільові) облігації для будівництва житлового будинку по вул. Парамонова, 6. На сьогодні на різних стадіях реалізуються сім проектів, у тому числі по вул. Медичній у м. Запоріжжі, з метою фінансування якого компанія здійснила випуск іменних цільових облігацій серій С-Р загальним номінальним обсягом 99,8 млн. грн.

За оцінкою ТОВ «Арсенал-резерв», ступінь будівельної готовності складає 45%. Планові витрати на будівництво згідно з проектом складають 94,0 млн. грн., фактично понесені витрати станом на 30.09.2010 р. становлять 70 917,9 тис. грн., або 75% від запланованого обсягу. Будинок № 3 введено в експлуатацію в грудні 2010 року, Будинок № 4 по вул. Медичній знаходиться на стадії введення в експлуатацію.

Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Арсенал-резерв» незначно зменшилась (-503,0 тис. грн.) – до 156 890,0 тис. грн. Станом на 30.09.2010 р. активи товариства склалися переважно з передплати нерезидента за інвестиційні сертифікати (29%), одержаних векселів (17%), вартості незавершеного будівництва (31%). Пасиви компанії склалися переважно з розміщених облігацій серій С-Р (64%), кредиторської заборгованості за товар (17%) та з виданих векселів (17%).

Чистий обсяг продажу ТОВ «Арсенал-резерв» за результатами 9 місяців 2010 року становив 7 147,0 тис. грн. і складався з доходів від реалізації нерухомості та погашення дебіторської заборгованості минулих періодів. Діяльність компанії в аналізованому періоді була збитковою – отримано чистий збиток у розмірі 4 402,0 тис. грн.

Станом на поточну дату підприємство розмістило облігації у повному обсязі на загальну суму 99 820,0 тис. грн.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2009
Необоротні активи	15 528,30	47 213,00	50 836,00	53 212,00	53 699,00	45 880,00	61 671,00
Нематеріальні активи	68,50	56,00	44,00	40,00	36,00	33,00	29,00
Незавершене будівництво	11 362,50	42 567,00	46 178,00	48 547,00	49 038,00	40 741,00	47 995,00
Основні засоби	909,80	327,00	270,00	268,00	248,00	705,00	686,00
Довгострокові фінансові інвестиції:							
інші фінансові інвестиції	3 187,50	4 263,00	4 344,00	4 357,00	4 377,00	4 401,00	12 861,00
Оборотні активи	139 075,00	130 783,00	111 355,00	106 006,00	103 217,00	102 255,00	89 721,00
Запаси	49,80	840,00	2 697,00	729,00	47,00	48,00	49,00
Векселі одержані	26 610,00	26 733,00	26 733,00	26 733,00	26 733,00	26 733,00	26 733,00
Дебіторська заборгованість :							
за товари	111,10	137,00	313,00	145,00	212,00	2 259,00	1 886,00
за розрахунками:							
інша поточна дебіторська заборгованість	97 967,30	70 600,00	68 380,00	64 578,00	63 629,00	60 027,00	45 676,00
Поточні фінансові інвестиції	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 901,00	3 100,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	713,50	689,00	87,00	88,00	23,00	17,00	139,00
Інші оборотні активи	3 084,30	4 914,00	901,00	339,00	120,00	135,00	183,00
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Всього активи	154 603,30	177 996,00	162 191,00	159 218,00	157 232,00	157 393,00	156 890,00
Власний капітал	7 163,20	5 223,00	3 872,00	4 061,00	3 544,00	1 881,00	-341,00
Статутний капітал	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 951,80	-3 777,00	-5 128,00	-4 939,00	-5 456,00	-7 119,00	-9 341,00
Довгострокові зобов'язання	99 820,00	99 820,00	99 820,00	99 820,00	99 820,00	99 820,00	99 820,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	99 820,00	99 820,00	99 820,00	99 820,00	99 820,00	99 820,00	99 820,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	47 620,10	72 953,00	58 499,00	55 337,00	53 868,00	55 692,00	57 411,00
Короткострокові кредити банків	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Векселі видані	8 389,60	18 462,00	26 083,00	25 838,00	25 838,00	27 738,00	26 656,00
Кредиторська заборгованість за товари	26 972,80	27 311,00	27 299,00	27 312,00	27 019,00	26 844,00	26 835,00
Поточні зобов'язання за розрахунками	10 508,20	23 781,00	4 181,00	1 494,00	227,00	762,00	1 045,00
Інші поточні зобов'язання	1 729,50	3 399,00	936,00	693,00	784,00	348,00	2 875,00
Всього пасиви	154 603,30	177 996,00	162 191,00	159 218,00	157 232,00	157 393,00	156 890,00

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Дохід від реалізації продукції	44 599,40	119,00	23 030,00	25 791,00	1 713,00	4 753,00	8 577,00
Податок на додану вартість	7 433,20	20,00	3 838,00	4 298,00	285,00	792,00	1 430,00
Чистий дохід від реалізації продукції	37 166,20	99,00	19 192,00	21 493,00	1 428,00	3 961,00	7 147,00
Собівартість реалізованої продукції	23 825,30	0,00	17 087,00	18 887,00	1 506,00	4 003,00	7 663,00
Валовий прибуток (збиток)	13 340,90	99,00	2 105,00	2 606,00	-78,00	-42,00	-516,00
Інші операційні доходи	13 011,50	0,00	2 334,00	2 499,00	103,00	103,00	104,00
Адміністративні витрати	2 131,60	958,00	549,00	794,00	180,00	425,00	601,00
Витрати на збут	1 267,50	689,00	170,00	239,00	24,00	1 548,00	1 574,00
Інші операційні витрати	13 080,60	100,00	2 337,00	2 502,00	109,00	109,00	109,00
Операційний прибуток	9 872,70	-1 648,00	1 383,00	1 570,00	-288,00	-2 021,00	-2 696,00
Інші фінансові доходи	11,20	42,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Інші доходи	219 133,40	4 658,00	13 986,00	13 986,00	0,00	118,00	118,00
Фінансові витрати	1 335,90	186,00	2 723,00	2 737,00	229,00	246,00	1 789,00
Інші витрати	219 025,60	4 539,00	13 995,00	13 995,00	0,00	31,00	34,00
Прибуток/збиток від загальної діяльності до оподаткування	8 655,80	-1 673,00	-1 348,00	-1 175,00	-516,00	-2 179,00	-4 400,00
Податок на прибуток	289,50	267,00	3,00	3,00	1,00	1,00	2,00
Чистий прибуток (збиток)	8 372,90	-1 940,00	1 351,00	1 162,00	-517,00	-2 180,00	-4 402,00



Рисунок 1.1. Житловий будинок №2, т № 3 по вул. Медичній у м. Запоріжжі



Рисунок 1.3. Житловий будинок №4 по вул. Медичній у м. Запоріжжі станом на березень 2010 року



Рисунок 1.4. Житловий будинок №5 по вул. Медичній у м. Запоріжжі