

## Рейтинговий звіт ARRE 002-025 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 кількість: 186 шт.
Термін розміщення:	серій С-Р - 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:	серій С-Р - з 01.01.2012 р. по 30.11.2012 р.	
Рейтингова дія:	оновлення	
Дата визначення:	24.05.2007 р.	
Дата оновлення	13.06.2013 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

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Арсенал-резерв» за I квартал 2013 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	24.05.2007	08.09.2011	20.12.2011	24.04.2012	15.06.2012	20.09.2012	11.12.2012	12.03.2013	13.06.2013
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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 та передачі власникам відповідних житлових площ;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу «Бородіно» по вул. Медичній у м. Запоріжжі (станом на 31.03.2013 р. – 91,1 млн. грн.).

### **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);
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- 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	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
Активи	177 996	159 218	140 827	202 006	182 836	181 470	75 287	73 511
Власний капітал	5 223	4 061	(1 891)	(26 944)	(27 436)	(27 278)	(31 114)	(31 617)
Дебіторська заборгованість	124 339	78 116	56 134	32 087	11 891	9 256	9 291	8 709
Поточні зобов'язання	72 953	55 337	42 898	172 449	151 971	151 245	75 198	73 925
Товарно-матеріальні запаси	840	145	48	44	48	74	46	50
Незавершені капітальні інвестиції	42 567	48 547	49 090	44 274	47 115	28 926	28 942	22 566

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Арсенал-резерв»*

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
Чистий дохід від реалізації	99	21 493	8 674	11 201	849	986	4 948	16 053	2 097
Валовий прибуток (збиток)	99	2 606	(757)	569	(174)	(139)	656	(2 163)	(155)
Операційний прибуток (збиток)	(1 648)	1 570	(3 307)	(280)	(251)	(443)	15	(3 615)	(491)
Чистий прибуток (збиток)	(1 940)	(1 162)	(5 952)	(24 739)	(279)	(492)	(334)	(4 170)	(452)

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Арсенал-резерв»*

**Загальна інформація** ТОВ «Арсенал-резерв» було 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.

**Операційна діяльність** 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 підприємство здійснило випуск іменних цільових облігацій серій С-Р загальним номінальним обсягом 99,8 млн. грн.

Житлові будинки №№2-5 введено в експлуатацію. Житловий будинок №6 також введено в експлуатацію 17.08.2012 р. Загальний ступінь будівельної готовності комплексу станом на 31.03.2013 р. становив близько 50%. Фактично понесені капітальні витрати за проектом на кінець березня 2013 року склали 91 142,0 тис. грн.

**Фінансові показники** Станом на 31.03.2013 р. валюта балансу ТОВ «Арсенал-резерв» становила 73 511,0 тис. грн. (-1 776,0 тис. грн. протягом I кварталу, насамперед за рахунок продажу об'єктів нерухомості та погашення зобов'язань). У I кварталі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець кварталу, що аналізувався, мав від'ємне значення на рівні (-) 31 617,0 тис. грн., що було пов'язано з наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2013 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 1 160,0 тис. грн.; коштами, які надійшли від видачі векселів – 98 810,0 тис. грн., а також коштами, отриманими підприємством у вигляді авансів за попередніми договорами – 3 602,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 22 566,0 тис. грн. або 30,7% активів (витрати, пов'язані з будівництвом ЖК «Бородіно» та інших об'єктів); необоротними активами для продажу – 18 941,0 тис. грн. або 25,8% активів (об'єкти нерухомості). Більш ліквідні активи підприємства мали наступну структуру:

- довгострокові та поточні фінансові інвестиції – 6 341,0 тис. грн. або 8,6% активів;
- поточна дебіторська заборгованість – 8 709,0 тис. грн. або 11,8% активів підприємства (переважно видані аванси, заборгованість бюджету);

- залишки грошових коштів на поточних рахунках – 1 664,0 тис. грн. або 2,3% активів.

За підсумками перших трьох місяців 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 452,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена необхідністю здійснення витрат на оплату праці, на рекламно-маркетингові послуги, витрат, пов'язаних з будівельно-монтажними роботами тощо.

**Боргові інструменти** ТОВ «Арсенал-резерв» протягом I кварталу 2013 року не залучало банківські кредити.

ДКЦПФР 24.10.2007 р. зареєструвала випуск облігацій серій С-Р. Згідно з умовами випуску, погашення облігацій було передбачено у період з 01.01.2012 р. по 30.11.2012 р. На сьогодні весь випуск облігацій, крім трьох штук (М, N, F, облігації не було своєчасно пред'явлено власниками до погашення), скасовано, про що свідчать отримані підприємством Розпорядження від 10.04.2013 р. за №69-80-КФ-С-О відповідно. Вищезазначені облігації серій М, N, F перебувають на рахунку у цінних паперах ТОВ «Арсенал-резерв» (за даними довідки про стан у цінних паперах №301459 від 30.04.2013 р.).

---

## 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.

Актив	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>47 213</b>	<b>53 212</b>	<b>62 918</b>	<b>49 513</b>	<b>51 595</b>	<b>33 495</b>	<b>33 651</b>	<b>27 262</b>
Нематеріальні активи	56	40	25	12	4	4	4	4
Незавершені капітальні інвестиції	42 567	48 547	49 090	44 274	47 115	28 626	28 942	22 566
Основні засоби	327	268	1 124	151	134	125	116	108
Довгострокові фінансові інвестиції	4 263	4 357	12 679	4 192	4 342	4 342	4 196	4 196
Інвестиційна нерухомість	0	0	0	884	0	398	393	388
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>130 783</b>	<b>106 006</b>	<b>74 535</b>	<b>139 239</b>	<b>119 111</b>	<b>119 803</b>	<b>27 387</b>	<b>27 308</b>
Запаси	840	729	48	44	48	74	46	50
Векселі одержані	26 33	26 733	14 123	14 123	14 123	14 123	14 123	14 123
Дебіторська заборгованість:								
за товари та послуги	137	145	173	187	202	207	119	121
за розрахунками	26 869	13 320	11 907	12 849	11 545	10 996	9 057	8 512
Інша поточна дебіторська заборгованість	70 600	64 578	44 054	19 051	144	91	115	76
Поточні фінансові інвестиції	1	1	3 750	91 385	91 454	91 443	2 069	2 145
Грошові кошти та їх еквіваленти	689	88	147	568	121	1 457	1 290	1 664
Інші оборотні активи	4 914	339	333	1 019	1 467	1 392	554	608
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	13	7	20	14	9
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>584</b>	<b>3 374</b>	<b>13 254</b>	<b>12 130</b>	<b>28 172</b>	<b>14 249</b>	<b>18 941</b>
<b>Баланс</b>	<b>177 996</b>	<b>159 218</b>	<b>140 827</b>	<b>202 006</b>	<b>182 836</b>	<b>181 470</b>	<b>75 287</b>	<b>73 511</b>
<b>Пасив</b>								
<b>I. Власний капітал</b>	<b>5 223</b>	<b>4 061</b>	<b>(1 891)</b>	<b>(26 944)</b>	<b>(27 436)</b>	<b>(27 278)</b>	<b>(31 114)</b>	<b>(31 617)</b>
Зареєстрований капітал	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 777)	(4 939)	(10 891)	(35 944)	(36 436)	(36 278)	(40 114)	(40 617)
<b>II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення</b>	<b>99 820</b>	<b>99 820</b>	<b>99 820</b>	<b>56 501</b>	<b>58 301</b>	<b>57 503</b>	<b>31 203</b>	<b>31 203</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	99 820	99 820	99 820	56 501	58 301	57 503	31 203	31 203
<b>III. Поточні зобов'язання та забезпечення</b>	<b>72 953</b>	<b>55 337</b>	<b>42 898</b>	<b>172 449</b>	<b>151 971</b>	<b>151 245</b>	<b>75 198</b>	<b>73 925</b>
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0	99 820	99 435	98 950	2 730	1 160
Векселі видані	18 462	25 838	26 456	42 808	40 909	41 706	67 607	67 607
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	27 311	27 312	14 023	234	468	350	118	527
Поточні зобов'язання за розрахунками	23 781	1 494	2 001	6 126	8 771	8 311	3 286	3 621
Інші поточні зобов'язання	3 399	693	418	23 461	2 388	1 928	1 457	1 010
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>177 996</b>	<b>159 218</b>	<b>140 827</b>	<b>202 006</b>	<b>182 836</b>	<b>181 470</b>	<b>75 287</b>	<b>73 511</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Арсенал-резерв»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>99</b>	<b>21 493</b>	<b>8 674</b>	<b>11 201</b>	<b>849</b>	<b>986</b>	<b>4 948</b>	<b>16 053</b>	<b>2 097</b>
Собівартість реалізованої продукції	0	18 887	9 431	10 632	1 023	1 125	4 292	18 216	2 252
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>99</b>	<b>2 606</b>	<b>(757)</b>	<b>569</b>	<b>(174)</b>	<b>(139)</b>	<b>626</b>	<b>(2 163)</b>	<b>(155)</b>
Інші операційні доходи	0	2 499	103	78	1 067	1 077	1 085	1 108	28
Адміністративні витрати	958	794	879	517	187	373	599	801	214
Витрати на збут	689	239	1 642	217	48	91	172	238	27
Інші операційні витрати	100	2 502	132	193	909	917	955	1 521	123
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(1 648)</b>	<b>1 570</b>	<b>(3 307)</b>	<b>(280)</b>	<b>(251)</b>	<b>(443)</b>	<b>15</b>	<b>(3 615)</b>	<b>(491)</b>
Інші фінансові доходи	42	1	1	5	5	6	17	54	51
Інші доходи	4 658	13 986	118	27 585	1 468	1 468	1 470	1 470	0
Фінансові витрати	186	2 737	2 727	24 396	33	54	66	132	12
Втрати від участі в капіталі	0	0	0	0	53	0	0	127	0
Інші витрати	4 539	13 995	36	27 598	1 468	1 469	1 770	1 820	0
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(1 673)</b>	<b>(1 175)</b>	<b>(5 950)</b>	<b>(24 737)</b>	<b>(279)</b>	<b>(492)</b>	<b>(334)</b>	<b>(4 170)</b>	<b>(452)</b>
Податок на прибуток	267	3	2	2	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 940)</b>	<b>1 162</b>	<b>(5 952)</b>	<b>(24 739)</b>	<b>(279)</b>	<b>(492)</b>	<b>(334)</b>	<b>(4 170)</b>	<b>(452)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Арсенал-резерв»



**Житловий комплекс «Бородіно» по вул. Медичній у м. Запоріжжі станом на кінець серпня 2012 року (житловий будинок №2)**

*Джерело: інформація ТОВ «Арсенал-резерв»*



**Житловий комплекс «Бородіно» по вул. Медичній у м. Запоріжжі станом на кінець серпня 2012 року (житловий будинок №6)**

*Джерело: інформація ТОВ «Арсенал-резерв»*