

Рейтинговий звіт VYVE 007-014

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Виробничий вектор»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії J – 105 000 000,00 грн. на загальну суму: 105 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії J – 35,00 грн.
Кількість:	серії J – 3 000 000 шт. на загальну суму: 3 000 000 шт.
Термін розміщення:	з 03.07.2006 р. по 02.07.2011 р.
Термін обігу:	з 03.07.2006 р. по 02.07.2011 р.
Термін погашення:	з 03.07.2011 р. по 02.01.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	16.06.2006 р.
Дата оновлення:	17.09.2009 р.
Рейтинг боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	позитивний

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 «Виробничий вектор» за II квартал та I півріччя 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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.

Історія кредитного рейтингу

Дата	16.06.2006	28.11.2006	27.03.2007	04.09.2007	30.06.2009	17.09.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC-	uaCCC-	uaCCC	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення	підвищення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Позитивний прогноз вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні поточних ризиків.

Знак «←» позначає проміжні рівні рейтингу відносно основних рівнів.

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Виробничий вектор» підтримується:

- наявністю досвіду реалізації проекту будівництва житлових об'єктів: Емітентом введено в експлуатацію житловий комплекс «Времена года» загальною площею 123,5 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу «Ізумрудний». Станом на початок вересня 2009 року виконано такі роботи щодо першої черги житлового комплексу «Ізумрудний»: будується каркас монолітних секцій будинку №1 – 1.1 (23 поверх), 1.3 (24 поверх), закінчено монтаж каркасу будинку 1.2; виконується цегляна кладка секції 1.1 (18 поверх), 1.2 (18 поверх), 1.3 (19 поверх); будується каркас монолітного будинку №2 на рівні 18 поверху (протягом II кварталу 2009 року будівельні роботи на об'єкті не проводились, роботи активізувались у серпні-вересні 2009 року).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Виробничий вектор» обмежується:

- відсутністю досвіду погашення облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- ризиками масштабності діяльності: протягом 2009-2011 рр. Емітентом планується ввести в експлуатацію 2 житлові комплекси («Ізумрудний», «Покровський посад») загальною площею 355,1 тис. кв. м, фінансування яких відбувається за рахунок коштів, отриманих від розміщення цільових облігацій;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом і залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	205 797,4	603 428,1	866 373,1	1 343 305,0	1 633 613,0	1 651 576,0
Власний капітал	3 223,2	-23 593,7	-52 581,8	-53 893,0	108 303,0	95 510,0
Дебіторська заборгованість	63 156,5	245 521,9	244 535,9	251 086,0	287 246,0	247 838,0
Кредиторська заборгованість	199 428,2	523 562,6	809 647,2	950 070,0	970 429,0	937 787,0
Незавершені інвестиції	79 129,1	265 567,4	458 572,8	843 398,0	904 688,0	942 386,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Разом доходи	73 246,5	77 719,8	98 834,6	165 617,1	255 915,0	301 603,0	487 380,0
Разом витрати	79 556,4	104 536,7	127 832,7	177 562,5	409 467,2	204 043,0	402 966,0
Чистий прибуток	-6 309,9	-26 816,9	-28 988,1	-11 945,4	-153 799,0	97 560,0	84 414,0

ТОВ «Виробничий вектор» займається залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацією об'єктів.

ТОВ «Виробничий вектор» наразі бере участь у реалізації трьох інвестиційних проектів: як Замовник та Інвестор – з будівництва житлових комплексів «Времена года» та «Ізумрудний», як Інвестор – з будівництва комплексу «Покровський посад». Для фінансування будівництва житлового комплексу «Ізумрудний» ТОВ «Виробничий вектор» випустило облігації серій J, K, L на загальну суму 354,9 млн. грн. Станом на початок вересня 2009 року виконано такі роботи щодо першої черги житлового комплексу «Ізумрудний»: будується каркас монолітних секцій будинку №1 – 1.1 (23 поверх), 1.3 (24 поверх), закінчено монтаж каркасу будинку 1.2; виконується цегляна кладка секції 1.1 (18 поверх), 1.2 (18 поверх), 1.3 (19 поверх); будується каркас монолітного будинку №2 на рівні 18 поверху (протягом II кварталу 2009 року будівельні роботи на об'єкті не проводились, роботи активізувались у серпні-вересні 2009 року).

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. Згідно зі статистичними даними в січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках велися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості.

Валюта балансу ТОВ «Виробничий вектор» протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 1% (+17 636,0 тис. грн.) і станом на 30.06.2009 р. становила 1 651 249,0 тис. грн. Зростання активів протягом аналізованого періоду відбулось внаслідок збільшення капіталовкладень у будівництво житлових комплексів «Времена года», «Покровський посад», «Ізумрудний» (+37 698,0 тис. грн.) та поточних фінансових інвестицій (+45 185,0 тис. грн.). Пасиви товариства зросли за рахунок інших довгострокових зобов'язань (+66 523,0 тис. грн.).

Активи формуються на 57% з незавершеного будівництва, на 27% – з поточних та довгострокових фінансових інвестицій, на 15% – з дебіторської заборгованості. Пасиви на 54% сформовані зобов'язаннями за облігаціями, на 18% – з банківських кредитів та 6% – з власного капіталу.

Протягом I півріччя 2009 року діяльність ТОВ «Виробничий вектор» була прибутковою – підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 84 414,0 тис. грн. (у II кварталі 2009 року було отримано збиток у розмірі 13 146,0 тис. грн.).

Станом на 30.06.2009 р. заборгованість ТОВ «Виробничий вектор» за кредитами становила 299 516,0 тис. грн., або 18% валюти балансу. Крім того, у IV кварталі 2008 року – II кварталі 2009 року ТОВ «Виробничий вектор» отримало позики (всього за 42 угодами) у розмірі 318 736,0 тис. грн. з метою фінансування будівництва (обліковується за статтею «Інші довгострокові зобов'язання»).

Станом на 30.06.2009 р. облігації серії J розміщені в повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Виробничий вектор» підтверджено на рівні «uaB-», прогноз «позитивний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

М.В. Сеньків

Додатки

Дані балансу ТОВ «Виробничий вектор», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Необоротні активи	92 112,10	278 094,20	501 668,80	886 461,00	947 763,00	985 449,00
Нематеріальні активи	0,00	78,40	37,00	12,00	8,00	4,00
Незавершене будівництво	79 129,10	265 567,40	458 572,80	843 398,00	904 688,00	942 386,00
Основні засоби	608,00	73,40	94,40	86,00	12,00	94,00
Довгострокові фінансові інвестиції	12 375,00	12 375,00	42 964,60	42 965,00	42 965,00	42 965,00
Оборотні активи	113 214,10	324 982,80	364 053,70	456 351,00	685 569,00	665 728,00
Запаси:	560,0	5 576,40	9 119,80	7 023,00	3 736,00	2 131,00
виробничі запаси	51,90	5 576,40	9 119,80	7 023,00	3 736,00	2 131,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
товари	508,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість:	63 156,50	245 521,90	244 535,90	251 086,00	287 246,00	247 838,00
За товари, роботи, послуги	2,20	883,00	60 956,80	79 091,00	132 773,00	68 589,00
За розрахунками:	11 591,10	43 955,50	83 709,80	102 335,00	106 949,00	120 669,00
- з бюджетом	11 591,10	43 955,50	83 709,80	102 335,00	106 949,00	120 669,00
- за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна заборгованість	51 563,20	200 683,40	99 869,30	69 660,00	47 524,00	58 580,00
Поточні фінансові інвестиції	40 271,90	70 883,00	94 329,60	142 741,00	352 962,00	398 147,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	6 256,50	143,50	13 112,70	160,00	1 370,00	687,00
- в національній валюті	6 256,50	143,50	6 450,00	160,00	1 370,00	687,00
Інші оборотні активи	2 969,20	2 858,00	2 955,70	55 341,00	40 255,00	16 925,00
Витрати майбутніх періодів	471,20	351,10	650,60	493,00	281,00	72,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	205 797,40	603 428,10	866 373,10	1 343 305,00	1 633 613,00	1 651 249,00
Власний капітал	3 223,20	-23 593,70	-52 581,80	-53 893,00	108 303,00	95 510,00
Статутний капітал	13 996,50	13 996,50	13 996,50	414 000,00	414 000,00	414 000,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-10 773,30	-37 590,20	-66 578,30	-220 377,00	-122 817,00	-135 963,00
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	247 516,00	182 880,00	182 527,00
Довгострокові зобов'язання	188 912,60	560 171,20	842 202,80	1 226 161,00	1 476 038,00	1 514 464,00
Довгострокові кредити банків	45 960,50	99 295,80	104 551,70	303 425,00	302 645,00	299 516,00
Інші фінансові довгострокові зобов'язання	142 952,10	460 875,40	0,00	922 736,00	921 180,00	896 212,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	252 213,00	318 736,00
Поточні зобов'язання	13 661,60	66 850,60	76 752,10	171 005,00	49 249,00	41 575,00
Короткострокові кредити банків	3 146,00	4 163,40	4 756,00	143 671,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	4 090,00	1 273,80	588,80	13 782,00	22 711,00	13 401,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	13,30	59,10	40,00	295,00	284,00
- з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- з бюджетом	0,00	13,30	27,60	32,00	36,00	38,00
- зі страхування	0,00	0,00	3,50	3,00	51,00	49,00
- з оплати праці	0,00	0,00	28,00	5,00	208,00	197,00
Інші поточні зобов'язання	6 425,60	61 400,10	71 348,20	13 512,00	26 243,00	27 890,00

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Виробничий вектор», тис. грн.

Показники	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Дохід від реалізації продукції	71,50	63 401,80	27 173,10	27 166,60	243 559,00	379 565,00
Податок на додану вартість	11,90	10 567,00	4 528,80	4 527,80	40 593,00	63 261,00
Чистий дохід від реалізації продукції	59,60	52 352,40	22 644,30	22 638,80	202 966,00	316 304,00
Собівартість реалізованої продукції	0,00	51 835,30	20 634,40	20 628,50	158 472,00	270 822,00
Валовий прибуток/збиток	59,60	517,10	2 009,90	2 010,30	44 494,00	45 482,00
Інші операційні доходи	72 830,30	40 219,80	138 859,10	139 248,30	71 589,00	76 627,00
Адміністративні витрати	2 173,90	15 188,80	3 140,90	9 403,30	2 517,00	5 252,00
Витрати на збут	879,30	7 720,30	4 587,80	7 911,00	494,00	681,00
Інші операційні витрати	722 249,90	42 759,70	142 758,50	143 592,10	196,00	255,00
Операційний прибуток / збиток:	-2 412,30	-24 931,90	-9 618,20	-19 647,80	112 876,00	115 921,00
Інші фінансові доходи	151,50	379,40	102,20	136,20	10,00	17,00
Інші доходи	205,10	5 883,00	4 011,50	93 891,70	27 038,00	94 432,00
Фінансові витрати	3 074,00	7 386,50	5 995,60	20 555,00	15 058,00	29 927,00
Інші витрати	1 179,30	2 814,10	255,20	207 377,30	27 306,00	95 960,00
Прибуток до оподаткування:	-6 309,90	-28 870,10	-11 755,30	-153 552,20	97 560,00	84 483,00
Податок на прибуток	0,00	118,00	190,10	246,80	0,00	0,00
Чистий прибуток / збиток:	-6 309,90	-28 988,10	-11 945,40	-153 799,00	97 560,00	84 483,00

Відомості про розміщення облігацій

Серія облігацій	Номинал. обсяг, тис. грн.	Термін обігу / термін погашення	Обсяг розміщених облігацій станом на 30.06.2009 р., штуки/грн.	Вид приміщення до передачі	Кількість кв. м. до погашення
Житловий комплекс по вул. Механізаторів, 2 «Времена года» – введено в експлуатацію					
Перший випуск					
Серія А	14 310,0	23.05.05 - 22.05.10 рр./ 23.05.10 - 22.11.10 рр.	126 430 / 3 350 395,0 (23%)	житлові/нежитлові	5 400
Другий випуск					
Серія В	58 000,0	01.07.05 - 27.05.10 рр. / 28.05.10 - 27.11.10 рр.	596 180 / 17 289 220,0 (30%)	житлові/нежитлові	20 000
Третій випуск					
Серія С	145 000,0	22.08.05 - 27.05.10 рр./ 28.05.10 - 27.11.10 рр.	2 690 290 / 78 018 410 (54%)	житлові/нежитлові	50 000
Разом по проекту	217 310,0	-	-		75 400
Четвертий випуск					
Серія D	36 107,5	28.04.06 - 27.05.10 рр./ 28.04.10 - 27.11.10 рр.	715 / 36 107 500,0 (100%)	машиномісце	715
П'ятий випуск					
Серія Е	84 100,0	25.05.06 - 27.05.10 рр./ 28.05.10 - 27.11.10 рр.	2 889 300 / 83 789 700,0 (99%)	житлові/нежитлові	29 000
Разом по проекту	337 517,5	-	-	104 400 м ² +715 машино-місць	
Офісно-житловий комплекс по вул. Глибочицькій, 26 «Покровський посад» – будинок 2-А: закінчено монтаж каркасу; зовнішня цегляна кладка – на рівні 21 поверху; внутрішня цегляна кладка – на рівні 16 поверху; по будинку 2-Б та 2-В: вертикальна арматура – 6 поверх, бетонні роботи та цегляна кладка – 20% (у I кварталі 2009 року будівництво призупинено).					
Шостий випуск					
Серія F	50 100,0	15.06.06 - 11.05.13 рр./ 12.05.13 - 12.11.13 рр.	1 670 000 / 50 100 000,0 (100%)	житлові/нежитлові	16 700
Десятий випуск					
Серія G	675 178,0	18.12.06-11.05.13 рр./ 12.05.13 – 12.11.13 рр.	5 240 414/ 303 944 012,0 (44%)	житлові/нежитлові	116 410
Одинадцятий випуск					
Серія H	34 680,0	18.12.06-11.05.13 рр./ 12.05.13 – 12.11.13 рр.	97 / 8 245 000,0 (24%)	парко-місця	408
Разом проекту	759 958,0	-	-	133 110 м ² + 408 машино-місць	
Офісно-житловий комплекс по вул. Механізаторів, 2 «Ізумрудний» – будинок №1 – 1.1 (18 поверх), 1.2 (17 поверх), 1.3 (24 поверх); цегляна кладка секції 1.1 (7 поверх), 1.2 (7 поверх), 1.3 (14 поверх); будинок №2 – каркас 13 поверху (у I кварталі 2009 року будівництво призупинено).					
Сьомий випуск					
Серія J	105 000,0	03.07.06-02.07.11 рр./ 03.07.11-02.01.12 рр.	3 000 000 / 105 000 000,0 (100%)	житлові/нежитлові	30 000 м ²
Восьмий випуск					
Серія K	19 810,0	10.11.06-02.07.11 рр./ 03.07.11-02.01.12 рр.	158 / 11 060 000,0 (56%)	машино-місця	283
Дев'ятий випуск					
Серія L	230 099,3	10.11.06-02.07.11 рр./ 03.07.11-02.01.12 рр.	4 152 239 / 199 307 472,0 (87%)	житлові/нежитлові	49 937 м ²
Всього по проекту	354 909,3	-	-	79 937 м ² + 283 машино-місць	
Разом по 3 проектах	1 452 383,8	-	-	317 447 м ² +1 406 машино-місць	

