

## Рейтинговий звіт АКVP 003-009

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Аквапарк»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг емісії:	серія D – 23 199 750,0 грн., серія E – 21 000 000,0 грн., серія F – 28 520 000,0 грн., серія G – 10 407 780,0 грн. на загальну суму: 83 127 530,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серія D – 70,0 грн., серія E – 100,0 грн., серія F – 100,0 грн., серія G – 36,0 грн. серія D – 331 425 шт.; серія E – 210 000 шт.;
Кількість облигацій:	серія F – 285 200 шт.; серія G – 289 105 шт на загальну кількість: 1 115 730 шт.
Термін розміщення:	з 23.07.2007 р. по 22.07.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту Емітента про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.08.2009 р.
Термін погашення:	з 01.09.2009 р. по 31.12.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	08.06.2006 р.
Дата оновлення:	19.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB+</b>
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 «Аквапарк» за I квартал 2009 року, 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	08.06.06	18.03.08	07.08.08	20.03.2009	19.06.2009
Рівень рейтингу	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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

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 «Аквапарк» підтримується:**

- наявністю досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів як Замовника та Інвестора: у квітні 2006 року було введено в експлуатацію житловий будинок № 1, а у грудні 2007 житлові будинки №№ 2-3 (житлові частини) по вул. Ю. Шумського загальною площею квартир 31,5 тис. кв. м;
- введенням в експлуатацію житлово-офісного комплексу під фінансування якого було випущено цільові облігації серій С, D, E, F, G.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Аквапарк» обмежується:**

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	58 207,9	113 607,2	157 788,7	420 076,7	251 942,0	134 654,3
Власний капітал	2 963,7	2 422,7	9 260,	26 182,9	18 760,5	16 522,5
Дебіторська заборгованість	13 268,8	29 538,7	9 800,7	186 679,0	121 348,8	2 258,1
Кредиторська заборгованість	23 412,0	94 519,7	130 852,8	214 094,5	116 181,5	50,9
Товарно-матеріальні запаси	36 427,8	70 428,7	104 339,2	98 666,4	89 515,7	91 592,1

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Разом доходи	12 272,1	115 820,2	93 690,8	132 578,3	618,2
Разом витрати	12 813,1	113 048,6	70 399,8	129 376,1	2 856,2
Чистий прибуток/збиток	-541,0	2 771,6	23 291,0	3 202,2	(2 238,0)

Основним напрямом діяльності ТОВ «Аквапарк» є залучення фінансування для здійснення реалізації будівельних проектів, використання та розпорядження цими коштами. Компанія також здійснює будівництво будівельних об'єктів за рахунок як залучених, так і власних коштів.

На сучасному етапі розвитку ТОВ «Аквапарк» як Замовник та Інвестор реалізує проект будівництва житлово-готельного комплексу зі спортивно-розважальним центром на земельній ділянці площею 4,8 га, розташованій на вул. Шумського у Дніпровському районі м. Києва. З метою забезпечення фінансування будівельних робіт ТОВ «Аквапарк» здійснило емісію безпроцентних (цільових) облігацій серій С, D, E, F, G на загальну суму 133,1 млн. грн.

Житловий будинок № 1 здано в експлуатацію у II кварталі 2006 року. Житлову частину будинків №№ 2 і 3 було здано в експлуатацію у грудні 2007 року. Протягом III кварталу 2008 року було введено в експлуатацію: прибудований готельний блок (згідно з актом Державної приймальної комісії № 259 від 13.08.2008 р.); вбудовані приміщення у житловому будинку № 2 (згідно з актом Державної приймальної комісії № 267 від 13.08.2008 р.); вбудовані приміщення у житловому будинку № 3 (згідно з актом Державної приймальної комісії № 266 від 13.08.2008 р.); паркінг (згідно з актом Державної приймальної комісії № 265 від 13.08.2008 р.); котельня (згідно з актом Державної приймальної комісії № 558 від 28.12.2007 р.).

Будівництво житлово-готельного комплексу розпочато у I кварталі 2004 року та планувалося завершити у IV кварталі 2007 року (будівництво житлових будинків завершено вчасно). У серпні 2008 року здано в експлуатацію III чергу будівництва (офісно-готельний комплекс). Закінчити будівництво IV черги (аквапарку) планується у 2011 році.

Наразі готовність вбудованих приміщень у житловому будинку № 1 складає 97%, прибудованого офісного блоку – 98%, аквапарку – 4%. Протягом IV кварталу 2008 року та I кварталу 2009 року роботи на об'єктах не проводились.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних

робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Аквапарк» скоротилася на 117 287,7 тис. грн., або на 46,6%, і станом на 31.03.2009 р. дорівнювала 134 654,3 тис. грн. Зменшення розміру валюти балансу в аналізованому періоді відбулося переважно в результаті скорочення іншої поточної дебіторської заборгованості товариства. Пасиви ТОВ «Аквапарк» переважно сформовані поточними та довгостроковими зобов'язаннями, сукупна питома вага яких на кінець березня 2009 року становила 87,7% валюти балансу (зобов'язання за облігаціями, позика та аванси від інвесторів). Власний капітал сформовано внесками учасників до статутного фонду – 2 000,0 тис. грн. та нерозподіленим прибутком – 14 522,5 тис. грн.

Протягом I кварталу 2009 року діяльність компанії була збитковою, зокрема, протягом зазначеного періоду збиток становив 2 238,0 тис. грн. ТОВ «Аквапарк» отримувало доходи від реалізації товарів та послуг, а також від реалізації необоротних активів.

16.11.2006 р. свідоцтвом ДКЦПФР за № 736/2/06 було зареєстровано облігації серії С. 13.07.2007 р. свідоцтвами ДКЦПФР за №№ 358/2/0, 359/2/07, 360/2/07, 361/2/07 було зареєстровано облігації серій D, E, F, G.

Станом на 31.03.2009 р. облігації серій D, E, F, G розміщено в повному обсязі. Крім того, ТОВ «Аквапарк» погасило облігації серії В, про що отримало Розпорядження ДКЦПФР № 26-С-О від 18 лютого 2008 року. Наразі погашаються облігацій серії С (погашено 97% облігацій) – 6 933 шт. облігацій серії С не погашені в зв'язку із судовим позовом між покупцем облігацій та ТОВ «Фондовий Капітал».

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання випуску цільових облігацій ТОВ «Аквапарк» підтверджено на рівні uaB+ з прогнозом «стабільний».

**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 «Аквапарк», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
<b>Необоротні активи</b>	<b>3 523,10</b>	<b>3 185,30</b>	<b>5 598,40</b>	<b>3 826,80</b>	<b>32 999,50</b>	<b>32 836,20</b>
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00
Незавершене будівництво	0,10	1,10	2 640,90	144,20	10 102,80	10 141,20
Основні засоби	3 215,20	2 865,60	2 657,50	3 382,60	2 719,00	2 517,20
Довгострокові фінансові інвестиції	307,80	307,80	300,00	300,00	20 177,70	20 177,80
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Оборотні активи</b>	<b>51 347,10</b>	<b>109 085,60</b>	<b>150 473,80</b>	<b>179 042,30</b>	<b>218 071,00</b>	<b>100 984,40</b>
Запаси:	36 427,80	70 428,70	104 339,20	116 528,70	89 515,70	91 592,10
виробничі запаси	36 426,20	69 951,30	88 490,60	106 490,70	27 524,60	29 459,80
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
готова продукція	1,60	477,40	15 848,60	10 038,00	61 991,10	62 132,30
Векселі одержані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Дебіторська заборгованість:	13 268,80	29 538,70	9 800,70	30 763,10	121 348,80	2 258,10
За товари, роботи, послуги	3,40	1 058,70	2 592,70	2 016,40	1 854,30	511,30
За розрахунками:	2 971,60	1 296,30	5 365,70	4 776,90	14,40	29,80
- з бюджетом	2 971,60	1 296,30	5 365,70	4 776,90	14,40	29,80
- за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Інша поточна заборгованість	10 293,80	27 183,70	1 842,30	23 969,80	119 480,10	1 717,00
Поточні фінансові інвестиції	293,90	477,10	25 711,30	29,20	0,00	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	795,40	767,50	2 132,00	18 926,10	2 377,80	2 202,80
- в національній валюті	6,60	5,50	6,20	6,30	2 377,80	2 202,80
Інші оборотні активи	561,20	7 873,60	8 490,60	12 795,20	4 828,70	4 931,40
Витрати майбутніх періодів	3 337,70	1 336,30	1 716,50	3,20	871,50	833,70
<b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>	<b>58 207,90</b>	<b>113 607,20</b>	<b>157 788,70</b>	<b>182 872,30</b>	<b>251 942,00</b>	<b>134 654,30</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>2 963,70</b>	<b>2 422,70</b>	<b>9 260,90</b>	<b>9 680,10</b>	<b>18 760,50</b>	<b>16 522,50</b>
Статутний капітал	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Інший додатковий капітал	6 369,00	6 369,00	6 369,00	0,00	0,00	0,00
Резервний капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-5 405,30	-5 946,30	891,90	1 311,10	16 760,50	14 522,50
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>24 244,10</b>	<b>24 039,80</b>	<b>75 198,00</b>	<b>75 198,00</b>	<b>84 629,00</b>	<b>87 824,60</b>
Довгострокові кредити банків	4 244,10	4 039,80	0,00	0,00	0,00	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	20 000,00	20 000,00	75 198,00	75 198,00	84 629,00	87 824,60
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	198,00	0,00	0,0
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>31 000,10</b>	<b>87 144,70</b>	<b>73 329,80</b>	<b>97 994,20</b>	<b>148 552,50</b>	<b>30 307,20</b>
<b>Короткострокові кредити</b>	<b>27 588,10</b>	<b>12 625,00</b>	<b>17 675,00</b>	<b>21 812,80</b>	<b>117 000,00</b>	<b>0,0</b>
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	321,90	23 996,40	2 472,80	99,60	86,90	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,60	18,20	310,50	218,50	148,20	50,90
- з бюджетом	0,30	17,70	310,50	85,50	148,20	42,90
- з страхування	0,30	0,50	0,00	31,00	0,00	0,90
- з оплати праці	0,00	0,00	0,00	102,00	0,00	7,10
Інші поточні зобов'язання	3 089,50	50 505,10	51 158,00	75 863,30	31 317,40	30 256,30

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Аквапарк», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	1 435,6	0,0	25 754,9	40 499,5	51 485,3	453,3
Інші операційні доходи	21 359,0	9 000,5	36 056,1	3 516,5	5 460,7	0,3
Інші звичайні доходи	221,7	3 271,6	54 009,2	44 112,3	75 632,3	164,6
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом доходи</b>	<b>23 016,3</b>	<b>12 272,1</b>	<b>115 820,2</b>	<b>88 128,3</b>	<b>132 578,3</b>	<b>618,2</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	20 451,8	31 220,2	32 669,7	-3 506,9	-1 748,1	2 134,9
Матеріальні витрати	472,1	4 370,1	3 442,0	3 588,0	248,4	42,3
Витрати на оплату праці	360,4	495,5	949,8	1 709,4	1 933,3	199,9
Відрахування на соціальні заходи	94,7	464,2	283,7	768,8	638,4	74,0
Амортизація	272,1	965,8	929,6	764,7	637,5	79,2
Інші операційні витрати	39 460,5	35 022,6	84 075,1	12 107,1	25 981,1	3 692,3
Собівартість реалізованих товарів	832,5	0,0	2 516,4	1 006,5	38,2	0,0
Інші звичайні витрати	3 380,0	2 715,1	52 734,4	41 283,9	98 043,6	888,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	787,3	102,0	107,0	15,0
<b>Разом витрати</b>	<b>24 420,5</b>	<b>12 813,1</b>	<b>113 048,6</b>	<b>64 837,3</b>	<b>129 376,1</b>	<b>2 856,2</b>
<b>Чистий прибуток</b>	<b>-1 404,2</b>	<b>-541,0</b>	<b>2 771,6</b>	<b>23 291,0</b>	<b>3 202,2</b>	<b>(2 238,0)</b>