

Рейтинговий звіт АВСТ 001-016 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «А.В.С.»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 504 341 244,0 грн.; серії В – 8 731 260,0 грн.; серії С – 59 429 340,0 грн.; серії D – 69 323 800,0 грн. на загальну суму: 641 825 644,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій А-С – 85,5 грн.; серії D – 106 652,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 5 898 728 шт.; серії В – 102 120 шт.; серії С – 695 080 шт.; серії D – 650 шт. загальна кількість: 6 696 578 шт.
Термін розміщення:	з 15.05.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.12.2013 р.
Термін погашення:	з 01.01.2014 р. по 01.09.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.03.2008 р.
Дата оновлення:	16.12.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
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 «А.В.С.» за III квартал та 9 місяців 2011 року в цілому (за даними www.stockmarket.gov.ua).

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	27.03.2008	17.12.2009	23.09.2010	30.11.2010	03.03.2011	16.06.2011	30.08.2011	16.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

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 «А.В.С.» підтримується:

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у м. Києві до 438,2 млн. грн. (станом на 30.06.2011 р. – 412,4 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-D.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «А.В.С.» обмежується:

- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлово-офісного комплексу (попередній термін введення в експлуатацію – I квартал 2011 року);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	841 288,0	949 228,2	1 029 544,7	912 742,3	946 729,1	949 937,3	841 249,5
Власний капітал	223,0	586,7	1 359,3	(13 523,3)	(16 138,2)	(19 549,5)	(32 827,5)
Дебіторська заборгованість	678 191,0	687 830,4	54 284,0	550 684,1	555 060,2	527 973,6	393 922,5
Кредиторська заборгованість	35 623,0	46 054,8	76 032,0	10 536,6	10 626,1	10 819,0	3 993,0
Запаси	149 401,0	251 323,7	323 944,9	352 168,6	381 668,3	412 440,3	438 155,1
Довгострокові зобов'язання	803 675,0	900 356,2	949 404,3	641 825,6	641 825,6	641 825,6	771 187,4

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Разом чисті доходи	58 586,0	780,0	737,0	643 699,2	26,4	92,3	527,9
Разом витрати	81 080,0	415,5	569,0	651 074,2	2 641,3	6 118,5	19 832,1
Чистий прибуток (збиток)	(22 494,0)	364,5	168,0	(7 375,0)	(2 614,9)	(6 026,2)	(19 304,2)

Основним напрямом діяльності ТОВ «А.В.С.» на сьогодні є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів нерухомості. Товариство на сьогодні вперше як замовник бере участь у реалізації проекту будівництва житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва. Для фінансування будівництва товариство здійснило випуск цільових облігацій серій А-D.

Станом на кінець червня 2011 року на об'єкті по вул. Анрі Барбюса, 37/1 проводилися такі основні будівельні роботи: секції №3 та №5 – введенні в експлуатацію (Сертифікат відповідності КВ №000719 від 02.03.2011 р.); зведення залізобетонного монолітного каркасу: секція №8 – 100%, секція №1 - 50% (+2% протягом III кварталу 2011 року), секція №2 - 50% (+3%). Роботи з зовнішньої та внутрішньої кладки: секція №8 - 100%. Монтаж систем електрозабезпечення: секція №8 – 70% (станом на 30.06.2011 р. - 50%) тощо. Зведення комплексу відбуватиметься трьома чергами, введення всього об'єкта в експлуатацію було заплановано на I квартал 2011 року.

Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012. Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить м. Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. Протягом III кварталу 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось несуттєве зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у до кризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать низькі темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними компанії SV Development протягом III кварталу 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 0,5% до 1 826 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 1% до 1 602 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання продажів нерухомості у III кварталі 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних

ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом січня-вересня 2011 року сприяло деякому поживленню ділової активності потенційних орендаторів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів є стримуючими факторами розвитку ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «А.В.С.» зменшилась на 108 687,8 тис. грн. до рівня в 841 249,5 тис. грн., за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості. Станом на 30.09.2011 р. оборотні активи сформовані переважно виробничими запасами і готовою продукцією загальним розміром 438 155,1 тис. грн. (витрати пов'язані з реалізацією інвестиційно-будівельного проекту по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у м. Києві) та поточною дебіторською заборгованістю – 393 922,5 тис. грн. (здебільшого заборгованість за цінні папери). На кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 116,8 тис. грн.

Необоротні активи ТОВ «А.В.С.» станом 30.09.2011 р. дорівнювали 8 711,1 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 7 147,4 тис. грн. (об'єкт нерухомого майна на земельній ділянці, що межує з ділянкою під будівництво житлово-офісного комплексу по вул. Анрі Барбюса, 37/1, наразі частина цих об'єктів здається Емітентом в оренду).

Станом на кінець аналізованого кварталу основним джерелом формування валюти балансу виступали довгострокові зобов'язання – 771 187,4 тис. грн., які складаються переважно з заборгованості за цільовими облігаціями власного випуску. Поточні зобов'язання Емітента станом на 30.09.2011 р. дорівнювали 102 889,6 тис. грн., і протягом III кварталу 2011 року зменшились на 224 771,6 тис. грн. за рахунок короткострокових банківських кредитів. Основними складовими поточних зобов'язань в аналізованому періоді виступали короткострокові кредити банків у розмірі 97 479,6 тис. грн. та кредиторська заборгованість – 3 993,0 тис. грн. (переважно заборгованість перед генпідрядником за виконані будівельно-монтажні роботи тощо).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «А.В.С.» протягом січня-вересня 2011 року була збитковою, розмір чистого збитку склав (-) 19 304,2 тис. грн. Доходи товариства були сформовані за рахунок здачі в оренду приміщень, від продажу товарів тощо. Витрати було сформовано переважно за рахунок витрат на реалізацію будівельного проекту, інших операційних витрат та сплачених відсотків за користування банківським кредитом.

Станом на 30.09.2011 р. заборгованість підприємства за кредитами складала 97 479,7 тис. грн., кредит є незабезпеченим.

У II кварталі 2008 року ТОВ «А.В.С.» було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А-D (Свідоцтва ДКЦПФР від 11.04.2008 р. про реєстрацію випуску облігацій за №№364/2/08 – 367/2/08). Станом на 30.09.2011 р. облігації розміщено у повному обсязі, на загальну суму 641 825,6 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «А.В.С.» підтверджено на рівні **aaB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

Дані балансу ТОВ «А.В.С.», тис. грн.

Актив	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
I. Необоротні активи	9 490,0	8 745,1	8 415,0	9 555,4	9 559,4	8 921,1	8 711,1
Незавершене будівництво	114,0	80,7	80,7	80,7	84,7	80,7	80,7
Основні засоби	9 376,0	8 664,4	8 334,3	7 991,7	7 991,7	7 357,4	7 147,4
II. Оборотні активи	831 794,0	940 483,1	986 328,1	903 186,9	937 169,7	941 013,6	832 535,8
Запаси:							
виробничі запаси	149 401,0	251 323,7	290 404,6	352 097,8	197 696,0	228 468,0	254 780,3
готова продукція	0,0	0,0	0,0	70,8	183 972,3	183 972,3	183 374,8
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	10 880,0	861,1	1 464,8	346,8	331,7	333,9	322,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	25 391,0	38 749,0	42 407,9	54 020,6	58 389,9	63 497,9	69 854,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	641 920,0	648 220,3	650 514,7	496 316,7	496 339,3	464 141,8	323 745,7
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 075,0	943,5	1 019,2	2,7	17,4	53,0	116,8
Інші оборотні активи	1 127,0	385,5	516,9	331,5	423,1	546,7	341,4
III. Витрати майбутніх періодів	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
Баланс	841 288,0	949 228,2	994 743,1	912 742,3	946 729,1	949 937,3	841 249,5
Пасив							
I. Власний капітал	223,0	586,7	1 146,4	(13 523,3)	(16 138,2)	(19 549,5)	(32 827,5)
Статутний капітал	23 980,0	23 979,6	23 979,6	23 979,6	23 979,6	23 979,6	23 979,6
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(23 757,0)	(23 392,9)	(22 833,2)	(37 502,9)	(40 117,8)	(43 529,1)	(56 807,1)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	803 675,0	900 356,2	942 493,4	641 825,6	641 825,6	641 825,6	771 187,4
IV. Поточні зобов'язання	37 390,0	48 285,3	51 103,3	284 440,0	321 041,7	327 661,2	102 889,6
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	271 927,3	275 866,6	273 721,6	97 479,6
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	35 583,0	46 009,0	48 514,9	10 488,3	10 577,8	10 768,6	3 944,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	40,0	45,8	48,2	48,3	48,3	48,2	48,3
зі страхування	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 767,0	2 230,5	2 538,7	1 976,1	34 549,0	43 120,6	1 417,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	841 288,0	949 228,2	994 743,1	912 742,3	946 729,1	949 937,3	841 249,5

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «А.В.С.», тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	1 353,0	594,4	551,7	2,6	26,4	79,1	498,3
Інші операційні доходи	57 230,0	171,2	171,2	1 649,2	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	14,4	14,1	642 047,4	0,0	13,2	29,6
Разом чисті доходи	58 586,0	780,0	737,0	643 699,2	26,4	92,3	527,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	105 861,0	101 922,9	77 298,3	107 510,2	28 973,0	57 697,1	58 037,9
Матеріальні витрати	74,0	48,0	0,0	104,0	28,6	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	1 560,0	1 992,4	0,0	1 797,9	502,2	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	462,0	527,4	0,0	505,0	141,1	0,0	0,0
Амортизація	775,0	760,2	0,0	745,0	0,8	0,0	0,0
Інші операційні витрати	170 867,0	67 750,4	53 247,4	76 219,0	23 065,7	47 279,5	54 350,6
Собівартість реалізованих товарів	57,0	0,4	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	13 146,0	31 259,6	24 619,9	679 210,9	7 875,9	16 536,1	23 519,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	81 080,0	415,5	569,0	651 074,2	2 641,3	6 118,5	19 832,1
Чистий прибуток (збиток)	(22 494,0)	364,5	168,0	(7 375,0)	(2 614,9)	(6 026,2)	(19 304,2)



Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва станом на середину серпня 2011 року



Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва станом на середину жовтня 2011 року