

Рейтинговий звіт VANT 001-010 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ВАНТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 251 367 300,00 грн.• серії В – 13 966 000,00 грн.• серії С – 25 976 000,00 грн. на загальну суму: 291 309 300,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none">• серій А, В – 100,00 грн.• серії С – 136 000,00 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 2 513 673 штук• серії В – 139 660 штук• серії С – 191 штука загальна кількість: 2 653 524 штуки
Термін розміщення:	• серій А-С – з 23.06.2008 р. по 16.06.2009 р.
Термін обігу:	• серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.01.2013 р.
Термін погашення:	• серій А-С – з 01.02.2013 р. по 30.04.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.04.2008 р.
Дата оновлення:	18.06.2010 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 «ВАНТ» за I квартал 2010 року (джерело: <http://www.stockmarket.gov.ua>), 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	24.04.2008 р.	05.06.2008 р.	24.09.2009 р.	29.12.2009 р.	19.03.2010 р.	18.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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 «ВАНТ» підтримується:

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу по вул. Січневого повстання (вул. Мазепи), 11 А, літ. Б у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С (обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на 31.03.2010 р. становив 123,8 млн. грн.);
- наявністю досвіду роботи у будівельній сфері та володіння відповідними виробничими потужностями Корпорацією «Альтіс-Холдинг», яка виступає Генеральним підрядником будівництва зазначеного комплексу.

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

- непрозорістю діяльності Емітента;
- перебуванням у заставі за простроченим зобов'язанням земельної ділянки, на якій здійснюється реалізація проекту будівництва;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	9 104,9	11 684,3	11 491,1	108 361,7	385 666,2	263 732,7	269 516
Незавершене будівництво	7 513,8	7 840,2	8 065,3	17 360,0	91 081,5	122 507,0	123 751
Основні засоби	2,3	8,7	0,0	86 090,4	86 098,3	17 206,3	17 205
Дебіторська заборгованість	1 521,2	3 223,8	3 306,0	4 505,5	27 639,2	102 832,8	106 354
Кредиторська заборгованість	4 182,8	1 123,9	13 177,4	2 240,0	25 392,4	16 291,4	21 514
Довгострокові зобов'язання	5 570,0	11 674,1	0,0	46 350,0	291 309,3	240 422,0	240 422
Власний капітал	(647,90)	(1 113,70)	(1 676,30)	59 771,7	68 964,5	7 019,2	7 580,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0	0
Разом чисті доходи	5 578,0	6 549,8	333,1	1,5	48 602,8	237 617,9	672
Разом витрати	6 236,1	7 025,9	895,7	7 459,1	39 410,1	230 666,0	112
Чистий прибуток (збиток)	(658,1)	(476,1)	(562,6)	(7 457,6)	9 192,7	6 951,8	560

ТОВ «ВАНТ» зареєстровано 19.07.2004 р. Печерською районною у м. Києві адміністрацією. Основними видами діяльності товариства є здавання в оренду власного нерухомого майна та будівництво будівель.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Компанія не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше (як Забудовник та Інвестор) здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу із закладами соціально-побутового призначення, нежитловими приміщеннями та паркінгом по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у Печерському районі м. Києва загальною площею 47 818,10 кв. м.

Будівельні роботи на об'єкті виконуються з початку 2008 року. Станом на середину червня 2010 року на об'єкті знесено нежитлову будівлю, що була розташована на території виконання будівельних робіт; винесено з-під плями забудови теплові мережі та проведено інші підготовчі роботи; повністю виконано роботи з пального огороження котловану, виконано роботи з облаштування пального поля, фундаментної плити, пластового дренажу, роботи з гідроізоляції підземної частини. Закінчено облаштування підземної частини будівлі, триває зведення каркасу будівлі на рівні 6 поверху. Орієнтовний строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, за даними Генпідрядника та відповідно до дозвільної документації, – I квартал 2012 року.

ТОВ «ВАНТ» для фінансування будівельного проекту використовує такий інструмент запозичень як цільові облигації загальним обсягом 291 309 300,00 грн., що надасть компанії низку додаткових переваг. Погашення однієї облигації відповідної серії відбуватиметься шляхом надання їй власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир (серія А), загальної площі вбудованих приміщень (серія В) та машино-місце у підземному паркінгу (серія С).

Після введення в експлуатацію будинку та у разі розміщення всіх облігацій компанія має передати у власність власникам облігацій квартири (25 136,73 кв. м), вбудовані приміщення (1 396,60 кв. м), а також 191 машино-місце у паркінгу загальною площею 6 874,40 кв. м. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 90,0% загальної площі квартир, 92,4% вбудованих приміщень, а також 100% машино-місць паркінгу в зазначеному житловому будинку.

Облігації забезпечені порукою ТОВ «Вторхімпостач» (виступає Поручителем), відповідно до Договору поруки № 1 від 22.02.2008 р. Поручитель зобов'язується перед всіма власниками облігацій Емітента за виконання Емітентом обов'язків щодо погашення іменних цільових облігацій у кількості 2 653 524 штуки на загальну суму 291 309 300,00 грн. Поручитель зобов'язується у випадку непогашення Емітентом іменних цільових облігацій здійснити виплату номінальної вартості облігацій всім власникам облігацій, що звернулись до Поручителя.

Випуск облігацій компанії серій А-С був зареєстрований ДКЦПФР та повністю розміщений протягом II кварталу 2008 року (свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій № 496/2/08, № 497/2/08, № 498/2/08 від 11 червня 2008 року, дата видачі – 26 червня 2008 року).

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ВАНТ» збільшилась з 263 732,7 тис. грн. до 269 516,0 тис. грн. Головним елементом у структурі активів товариства є дебіторська заборгованість, незавершене будівництво за проектом компанії та грошові кошти. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були довгострокові фінансові зобов'язання товариства за розміщеними облігаціями. Протягом I кварталу 2010 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «ВАНТ» була прибутковою. Прибуток за I квартал 2010 рік склав 560 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ВАНТ» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу рейтингів корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «ВАНТ», тис. грн.

	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Актив	11 684,3	11 491,1	108 361,7	385 666,2	263 732,7	269 516
Необоротні активи	7 848,9	8 065,3	103 450,4	177 179,8	139 713,3	140 956
Незавершене будівництво	7 840,2	8 065,3	17 360,0	91 081,5	122 507,0	123 751
Основні засоби	8,7	0,0	86 090,4	86 098,3	17 206,3	17 205
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0
Оборотні активи	3 835,4	3 425,8	4 911,3	208 486,4	124 019,4	128 560
виробничі запаси	0,2	0,0	0,0	10,4	7,9	90
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1 597,5	1 650,9	1 869,2	3 346,2	6 648,7	6 892
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 626,3	1 655,1	2 636,3	24 293	96 184,1	99 462
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	173 399,1	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	611,4	119,8	279,5	87,7	10 801,5	11 734
Інші оборотні активи	0,0	0,0	126,3	7 350	10 377,3	10 382
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	11 684,3	11 491,1	108 361,7	385 666,2	263 732,7	128 560
Власний капітал	(1 113,7)	(1 676,3)	59 771,7	68 964,5	7 019,2	7 580
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	21
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	68 905,6	68 905,6	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 134,2)	(1 696,8)	(9 154,4)	38,4	6 998,7	7 559
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	11 674,1	0,0	46 350,0	291 309,3	240 422,0	240 422
Поточні зобов'язання	1 123,9	13 177,4	2 240,0	25 392,4	16 257,7	21 514
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,8	9,8	13
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	7,7	0,0	1,6	20,3	22
зі страхування	0,0	0,2	0,0	0,0	1,1	1
з оплати праці	0,0	0,4	0,0	0,0	2,5	3
Інші поточні зобов'язання	1 123,9	13 169,1	2 240,0	25 390,0	16 257,7	21 475
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

Фінансові результати ТОВ «ВАНТ», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010 р.
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,4	0	0
Інші операційні доходи	6 517,5	316,0	0,2	1,3	0	0
Інші звичайні доходи	32,3	17,1	1,3	48 601,1	237 617,9	672
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Разом чистих доходів	6 549,8	333,1	1,5	48 602,8	237 617,9	672
більшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Матеріальні витрати	1,1	0,2	0,2	10,1	3,4	0
Витрати на оплату праці	21,5	16,4	6,0	44,2	79,2	9
Відрахування на соціальні заходи	8,1	6,0	2,2	16,2	29,2	3
Амортизація	6,1	2,1	0,0	2,8	6,7	2
Інші операційні витрати	6 989,1	862,7	2 605,9	39,0	267,5	72
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	8,3	4 844,8	39 294,2	230 270,8	22
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	3,2	9,3	4
Разом витрат	7 025,9	895,7	7 459,1	39 410,1	230 666,1	112
Чистий прибуток (збиток)	(476,1)	(562,6)	(7 457,6)	9 192,7	6 951,8	560

Джерело: ТОВ «ВАНТ»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві станом на кінець вересня 2009 р. та на середину березня 2010 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві станом на середину червня 2010 р.