

Рейтинговий звіт АВСТ 001-017 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:	20.03.2012 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 IV квартал та 2011 рік 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	30.11.2010	03.03.2011	16.06.2011	30.08.2011	16.12.2011	20.03.2012
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 300,0 млн. грн. (станом на 30.09.2011 р. – 254,8 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 та 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	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011	31.12.2011
Активи	841 288,0	949 228,2	912 742,3	946 729,1	949 937,3	841 249,5	842 369,0
Власний капітал	223,0	586,7	(13 523,3)	(16 138,2)	(19 549,5)	(32 827,5)	(26 398)
Дебіторська заборгованість	678 191,0	687 830,4	550 684,1	555 060,2	527 973,6	393 922,5	340 529,0
Кредиторська заборгованість	35 623,0	46 054,8	10 536,6	10 626,1	10 819,0	3 993,0	130 882,0
Запаси	149 401,0	251 323,7	352 168,6	381 668,3	412 440,3	438 155,1	480 670,0
Довгострокові зобов'язання	803 675,0	900 356,2	641 825,6	641 825,6	641 825,6	771 187,4	709 081,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011	2011
Разом чисті доходи	58 586,0	780,0	643 699,2	26,4	92,3	527,9	160 413,0
Разом витрати	81 080,0	415,5	651 074,2	2 641,3	6 118,5	19 832,1	173 288,0
Чистий прибуток (збиток)	(22 494,0)	364,5	(7 375,0)	(2 614,9)	(6 026,2)	(19 304,2)	(12 875,0)

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 грудня 2011 року на об'єкті по вул. Анрі Барбюса, 37/1 проводилися наступні основні 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 - 60% (станом на 30.09.2011 р. - 50%), секція №2 - 63% (станом на 30.09.2011 р. - 50%). Роботи з зовнішньої та внутрішньої кладки: секція №8 - 100%. Монтаж систем електрозабезпечення: секція №8 – 90% (станом на 30.09.2011 р. - 70%) та інші роботи. Зведення комплексу відбуватиметься трьома чергами, введення всього об'єкту в експлуатацію було заплановано на I квартал 2011 року.

Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Порівняно з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігалось в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено активізацією 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 Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. У цілому, протягом II півріччя 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось деяке зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у докризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать повільні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними Компанії «SV Development» протягом 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 2% до 1 833 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 4% до 1 612 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання цін і обсягів продажів нерухомості у 2011 році, 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 2011 року сприяло деякому поживленню ділової активності потенційних орендарів 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 факторами, що стримують розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

Протягом IV кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «А.В.С.» зросла на 1 119,5 тис. грн. до рівня в 842 369,0 тис. грн. за рахунок, переважно основних засобів. Станом на 31.12.2011 р. оборотні активи сформовані насамперед товарно-матеріальними запасами загальним розміром 480 670,0 тис. грн. (здебільшого витрати пов'язані з реалізацією інвестиційно-будівельного проекту по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у м. Києві) та поточною дебіторською заборгованістю – 340 529,0 тис. грн. На кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 9 408,0 тис. грн.

Необоротні активи ТОВ «А.В.С.» станом 31.12.2011 р. дорівнювали 11 736,0 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 10 154,0 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 залишались довгострокові зобов'язання – 709 081,0 тис. грн., які складаються переважно з заборгованості за цільовими облігаціями власного випуску та банківськими кредитами. Поточні зобов'язання Емітента станом на 31.12.2011 р. дорівнювали 159 686,0 тис. грн. і протягом IV кварталу 2011 року збільшились на 56 796,4 тис. грн. за рахунок кредиторської заборгованості за товари та послуги.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «А.В.С.» протягом 2011 року була збитковою, розмір чистого збитку склав (-) 12 875,0 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.

У II кварталі 2008 року ТОВ «А.В.С.» було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А-Д (Свідоцтва ДКЦПФР від 11.04.2008 р. про реєстрацію випуску облігацій за №№364/2/08 – 367/2/08). Станом на 31.12.2011 р. облігації розміщено у повному обсязі, на загальну суму 641 825,6 тис. грн.

Додатки

Дані балансу ТОВ «А.В.С.», тис. грн.

Актив	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011	31.12.2011
I. Необоротні активи	9 490,0	8 745,1	9 555,4	9 559,4	8 921,1	8 711,1	11 736,0
Незавершені капітальні інвестиції	114,0	80,7	80,7	84,7	80,7	80,7	97,0
Основні засоби	9 376,0	8 664,4	7 991,7	7 991,7	7 357,4	7 147,4	10 154,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	1 483,0	1 483,0	1 483,0	1 483,0	1 483,0
II. Оборотні активи	831 794,0	940 483,1	903 186,9	937 169,7	941 013,6	832 535,8	830 631,0
Запаси:							
виробничі запаси	149 401,0	251 323,7	352 097,8	197 696,0	228 468,0	254 780,3	299 992,0
готова продукція	0,0	0,0	70,8	183 972,3	183 972,3	183 374,8	180 037,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	10 880,0	861,1	346,8	331,7	333,9	322,6	432,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	25 391,0	38 749,0	54 020,6	58 389,9	63 497,9	69 854,2	77 918,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	641 920,0	648 220,3	496 316,7	496 339,3	464 141,8	323 745,7	262 179,0
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	2,7	17,4	53,0	116,8	9 408,0
Інші оборотні активи	1 127,0	385,5	331,5	423,1	546,7	341,4	24,0
III. Витрати майбутніх періодів	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,0
Баланс	841 288,0	949 228,2	912 742,3	946 729,1	949 937,3	841 249,5	842 369,0
Пасив							
I. Власний капітал	223,0	586,7	(13 523,3)	(16 138,2)	(19 549,5)	(32 827,5)	(26 398,0)
Статутний капітал	23 980,0	23 979,6	23 979,6	23 979,6	23 979,6	23 979,6	23 980,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(23 757,0)	(23 392,9)	(37 502,9)	(40 117,8)	(43 529,1)	(56 807,1)	(50 378,0)
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	641 825,6	641 825,6	641 825,6	771 187,4	709 081,0
IV. Поточні зобов'язання	37 390,0	48 285,3	284 440,0	321 041,7	327 661,2	102 889,6	159 686,0
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	271 927,3	275 866,6	273 721,6	97 479,6	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	35 583,0	46 009,0	10 488,3	10 577,8	10 768,6	3 944,7	130 829,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	40,0	45,8	48,3	48,3	48,2	48,3	48,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 767,0	2 230,5	1 976,1	34 549,0	43 120,6	1 417,0	28 804,0
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	912 742,3	946 729,1	949 937,3	841 249,5	842 369,0

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

Показник	2010	2011
Чистий дохід від реалізації продукції	1 652,0	774,0
Собівартість реалізованої продукції	3,0	512,0
Валовий прибуток (збиток)	1 649,0	262,0
Адміністративні витрати	1 903,0	939,0
Витрати на збут	5 436,0	10 726,0
Інші операційні доходи	642 048,0	0,0
Інші операційні витрати	1 424,0	975,0
Фінансові результати від операційної діяльності	634 934,0	(12 378,0)
Фінансові доходи	0,0	24,0
Фінансові витрати	37 1645,0	0,0
Інші доходи	0,0	159 615,0
Інші витрати	605 144,0	160 136,0
Фінансові результати від до оподаткування	(7 375,0)	(12 875,0)
Податок на прибуток	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(7 375,0)	(12 875,0)



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 лютого 2012 року