

## **Рейтинговий звіт RVRS 001-017 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Компанія «Реверс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 30 380 000,00 грн. на загальну суму: 30 380 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 40,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 759 500 шт. загальна кількість: 759 500 шт.
Термін обігу:	з 23 січня 2007 року до 22 січня 2012 року
Термін розміщення:	з 23 січня 2007 року до 31 грудня 2010 року
Термін погашення:	з 23 січня 2012 року до 22 лютого 2012 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.11.2006 р.
Дата оновлення:	16.12.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
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 «Компанія «Реверс» за III квартал та 9 місяців 2010 року в цілому ([www.stockmarket.gov.ua](http://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	28.11.2006	17.03.2009	11.06.2009	17.12.2009	18.03.2010	15.06.2010	07.09.2010	16.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНІЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. 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 **uaBB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Компанія «Ревєрс» підтримується:**

- досвідом участі Емітента у реалізації проектів реконструкції нерухомості на правах Інвестора: було реконструйовано 7,25 тис. кв. м приміщень, з них 3,56 тис. кв. м – на правах Замовника;
- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Бестужева, 34 у м. Києві загальною площею 7 595,0 кв. м, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А.

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

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Активи	49 289	50 584	52 809	45 858	45 469	52 273	48 405
Власний капітал	12 813	9 837	9 188	12 492	13 151	15 847	16 193
Дебіторська заборгованість	24 355	25 588	28 066	30 541	34 604	37 382	37 059
Кредиторська заборгованість	800	1 345	6 533	1 342	1 358	1 685	1 348
Незавершене будівництво	16 005	16 005	16 005	6 376	6 376	6 376	6 376

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

Показник	2008	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010	II кв. 2010	III кв. 2010
Разом чисті доходи	30 687	1 495	13 107	1 772	1 207	3 418
Разом витрати	29 038	923	17 097	1	906	1 459
Чистий прибуток (збиток)	1 649	572	(3 990)	1 771	301	1 959

Основними напрямками діяльності ТОВ «Компанія «Реверс» є організація торгівлі авіаційною технікою та літаками, а також сервісне й технічне обслуговування різних видів авіаційної техніки. Окрім того, товариство здійснює залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацію об'єктів.

У IV кварталі 2007 року житловий будинок у Подільському районі м. Києва по вул. Бестужева, 34 був введений в експлуатацію (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 22 грудня 2007 року). З метою фінансування будівництва підприємством було здійснено випуск цільових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 30 380,0 тис. грн.

У III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі міста Києва. Так за результатами січня–вересня 2010 р. підприємствами міста виконано будівельних робіт на суму 6 538,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 87,6% проти січня–вересня попереднього року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості.

Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

На кінець III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Компанія «Реверс» дорівнювала 51 940,0 тис. грн., несуттєво зменшившись протягом аналізованого періоду на 333,0 тис. грн. за рахунок, насамперед поточної дебіторської заборгованості. Станом на 30.09.2010 р. необоротні активи підприємства практично повністю сформовані незавершеним будівництвом у сумі 6 376,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Бестужева, 34 у м. Києві).

Оборотні активи Емітента дорівнювали 41 097,0 тис. грн. та складається з наступних основних статей: дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 3 456,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 32 236,0 тис. грн. (переважно заборгованість контрагентів за будівельно-монтажні роботи, послуги тощо); витрати майбутніх періодів – 4 422,0 тис. грн. та інше. На кінець аналізованого кварталу підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 317,0 тис. грн.

Валюта балансу ТОВ «Компанія «Ревєрс» на кінець III кварталу 2010 року сформована, насамперед, за рахунок довгострокових зобов'язань – 31 598,0 тис. грн. або 61% валюти балансу (заборгованість за облігаціями власного випуску). Поточні зобов'язання підприємства станом на 30.09.2010 р. становили 4 149,0 тис. грн., основними складовими цієї статті є: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 1 344,0 тис. грн. (заборгованість постачальників за поставлену продукцію тощо), інші зобов'язання – 2 801,0 тис. грн. (переважно зобов'язання з ПДВ).

Власний капітал Емітента станом на кінець аналізованого кварталу дорівнював 16 193,0 тис. грн. та складається за рахунок статутного капіталу – 44 792,0 тис. грн. (сплачено на 35%) та нерозподіленого прибутку – 477,0 тис. грн.

Протягом III кварталу 2010 року діяльність ТОВ «Компанія «Ревєрс» була прибутковою, прибуток становив 1 959,0 тис. грн. Доходи товариства протягом звітного періоду були сформовані переважно за рахунок реалізації продукції, послуг та продажу цінних паперів. Витрати формувались з собівартості реалізованої продукції, наданих послуг, витрат на оплату праці та соціальних відрахувань тощо.

Станом на 30.09.2010 р. у обігу перебуває облігацій серії А на загальну суму 31 598,0 тис. грн.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Компанія «Ревєрс» підтверджено на рівні **aaBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

*О. К. Самойлова*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**

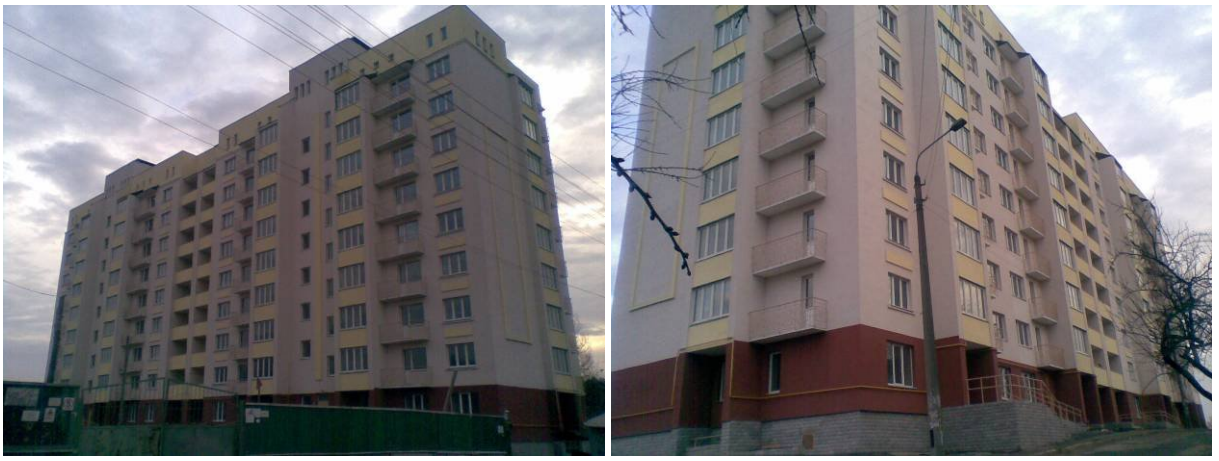


**Дані балансу ТОВ «Компанія «Ревєрс», тис. грн.**

<b>Актив</b>	<b>2008</b>	<b>9 міс. 2009</b>	<b>2009</b>	<b>I кв. 2010</b>	<b>I півр. 2010</b>	<b>9 міс. 2010</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>16 065</b>	<b>16 054</b>	<b>6 421</b>	<b>6 421</b>	<b>6 421</b>	<b>6 421</b>
Незавершене будівництво	16 005	16 005	6 376	6 376	6 376	6 376
Основні засоби	60	49	45	45	45	45
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>29 043</b>	<b>32 495</b>	<b>35 168</b>	<b>34 770</b>	<b>41 430</b>	<b>41 097</b>
Запаси						
виробничі запаси	35	33	12	2	12	12
готова продукція	4 043	4 018	3 655	10	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 750	855	1 268	1 340	1 439	1 367
Дебіторська заборгованість за розрахунками						
з бюджетом	3 487	3 613	3 468	3 511	3 450	3 456
Інша поточна дебіторська заборгованість	19 118	10 671	25 805	29 753	32 493	32 236
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	471	216	721	12	321	316
в іноземній валюті	0	1	0	0	1	1
Інші оборотні активи	139	151	239	142	180	174
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>4 181</b>	<b>4 260</b>	<b>4 269</b>	<b>4 278</b>	<b>4 422</b>	<b>4 422</b>
<b>Баланс</b>	<b>49 289</b>	<b>52 809</b>	<b>45 858</b>	<b>45 469</b>	<b>52 273</b>	<b>51 940</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>12 813</b>	<b>9 188</b>	<b>12 492</b>	<b>13 151</b>	<b>15 847</b>	<b>16 193</b>
Статутний капітал	15 000	15 000	44 792	44 792	44 792	44 792
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 818	193	172	180	131	477
Неоплачений капітал	6 005	6 005	32 472	31 821	29 076	29 076
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>20 826</b>	<b>31 609</b>	<b>31 609</b>	<b>31 849</b>	<b>31 598</b>	<b>31 598</b>
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	20 826	31 609	31 609	31 849	31 598	31 598
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>15 649</b>	<b>12 010</b>	<b>2 101</b>	<b>3 965</b>	<b>4 827</b>	<b>4 149</b>
Короткострокові кредити банків	4 313	1 429	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	794	1 343	1 342	1 343	1 678	1 344
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	5 184	0	0	0	0
з бюджетом	0	0	0	0	1	1
зі страхування	0	2	0	2	2	2
з оплати праці	6	4	0	13	4	1
Інші поточні зобов'язання	10 536	4 048	759	2 607	3 142	2 801
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>49 289</b>	<b>52 809</b>	<b>45 858</b>	<b>45 469</b>	<b>52 273</b>	<b>51 940</b>

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

Стаття	2008	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010	I півр. 2010	III кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції, послуг	25 001	1 495	12 849	886	1 207	1 864
Інші операційні доходи	5 686	0	258	797	0	702
Інші звичайні доходи	0	0	0	89	0	852
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>30 687</b>	<b>1 495</b>	<b>13 107</b>	<b>1 772</b>	<b>1 207</b>	<b>3 418</b>
Матеріальні витрати	55	0	579	1	0	161
Витрати на оплату праці	244	0	56	0	31	649
Відрахування на соціальні заходи	130	0	24	0	12	0
Амортизація	22	0	16	0	0	0
Інші операційні витрати	7 652	0	4 138	0	161	0
Собівартість реалізованих товарів	19 844	923	11 632	0	702	0
Інші звичайні витрати	1 091	0	635	0	0	0
Податок на прибуток	0	0	17	0	0	649
<b>Разом витрати</b>	<b>29 038</b>	<b>923</b>	<b>17 097</b>	<b>1</b>	<b>906</b>	<b>1 459</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1 649</b>	<b>572</b>	<b>(3 990)</b>	<b>1 771</b>	<b>301</b>	<b>1 959</b>



Житловий будинок у Подільському районі м. Києва, вул. Бестужева, 34