

Рейтинговий звіт ZAKK 001-0013 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Західна автомобільна компанія»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 65 061 000 грн.; серії В – 37 781 600 грн.; серії С – 3 773 700 грн. на загальну суму: 106 616 300 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 45,00 грн.; серії В – 80,00 грн.; серії С – 50 316,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 445 800 шт.; серії В – 472 270 шт.; серії С – 75 шт. на загальну кількість: 1 918 145 шт.
Термін розміщення:	серії А-С – з 30.06.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій відповідної серії до 31.12.2011 р.
Термін погашення:	серії А-С – з 01.01.2012 р., але не раніше дати введення в експлуатацію об'єкта будівництва, по 01.04.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	05.07.2007 р.
Дата оновлення:	31.08.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 «Західна автомобільна компанія» за II квартал та I півріччя 2010 року в цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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.

Рейтингова історія

Дата	05.07.2007	18.11.2008	26.03.2009	23.06.2009	26.11.2009	11.03.2010	20.05.2010	31.08.2010
Рівень 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 окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується кредитоспроможністю **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

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

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільових облігаціях на строк до 12 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Західна автомобільна компанія» підтримується:

- ступенем будівельної готовності групи багатоквартирних житлових будинків по вул. Червоноармійській, 43 В, у м. Чернівцях (станом на 01.07.2010 р. – 57%), приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Західна автомобільна компанія» обмежується:

- перенесенням терміну введення об'єкту (І черга) в експлуатацію на ІІ квартал 2011 року (попередній термін введення в експлуатацію – ІІІ квартал 2010 року);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання житлових приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу, який станом на 30.06.2010 р. складав (-) 58,9 млн. грн., внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- 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 кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Активи	185 801	185 588	187 215	194 198	195 350	194 605	191 878
Власний капітал	(60 998)	(60 837)	(58 761)	(58 903)	(58 508)	(58 701)	(58 862)
Дебіторська заборгованість	52 465	56 026	48 994	50 469	61 334	60 135	56 863
Кредиторська заборгованість	5 108	5 129	4 627	10 632	10 729	10 762	2 032
Товарно-матеріальні запаси	41 601	44 215	44 266	41 832	45 459	45 877	2 391

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	II кв. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	0	0	0	0	0
Валовий прибуток	0	0	0	0	0	0	0
Фінансові результати від операційної діяльності	(3 485)	(276)	(381)	(517)	(672)	(121)	(298)
Чистий прибуток (збиток)	(51 695)	161	2 237	2 095	2 490	(149)	(354)

Товариство з обмеженою відповідальністю «Західна автомобільна компанія» створено згідно з протоколом №1 Зборів учасників від 17.05.2003 р. У період з 2003 року по I квартал 2006 року основним напрямом діяльності компанії була реалізація автомобілів. Проте в квітні 2006 року разом зі зміною складу учасників змінився напрям діяльності компанії: ТОВ «Західна автомобільна компанія» зосередило свою діяльність над організацією будівництва у м. Чернівцях.

Отже у I півріччі 2010 року спад у галузі будівництва Чернівецького регіону посилюється, про що свідчить прискорення темпів зниження обсягів виконання будівельних робіт (на 56,8% до 167,2 млн. грн.) порівняно з минулим роком. Більшість будівельних майданчиків Чернівців залишаються замороженими, будівельні компанії продовжують відчувати дефіцит фінансових ресурсів, що спричинено низькою платоспроможністю населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Особливістю місцевого ринку нерухомості є його сезонність. Так, попит на ринку зростає по закінченню літнього сезону або на новорічні та різдвяні свята. У I півріччі 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігається ситуація коли обсяг пропозиції значно перевищує попит, при цьому ціни на житло залишаються досить стабільними. Треба зазначити, що сьогодні фактична вартість житла не відповідає наявним доходам громадян, тому найближчим часом не слід очікувати на поживлення на ринку житлової нерухомості Чернівців. На сьогодні найбільш ймовірними факторами активізації попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

З метою фінансування будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях, вул. Червоноармійська, 43в, компанія здійснила випуск цільових облігації серій А-С загальним номінальним обсягом 106 616,3 тис. грн. Земельна ділянка, на якій здійснюється будівництво, належить ТОВ «Західна автомобільна компанія».

15.09.09 р. ТОВ «Західна автомобільна компанія» було підписано новий договір генерального підряду в капітальному будівництві на виконання робіт з приватним унітарним підприємством будівельною компанією «Ваша криша» (Ліцензія АВ №406936 Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України» від 15 травня 2008 р.).

Проект будівництва житлового комплексу по вул. Червоноармійській, 43 В розділено на 3 черги: I черга: Блоки №№ 3 та 4 , котельня Блоку № 8; II черга: Блоки №№ 1, 2, 5, 6, 7; III черга: паркінг №№ 1 та 2, Блок № 8.

На початок липня поточного року на об'єкті виконані наступні роботи: утеплена покрівля мансардного поверху, а також встановлена черепиця; виконані всі роботи з влаштування вентиляційних каналів на Блоці №3, 4; виконані роботи з утепленню фасадів, фарбування на Блоках №3, 4; на Блоці №8 ці роботи виконані на 30%; змонтовано 4 ліфта на Блоках № 3, 4, 8; виконані оздоблювальні роботи машинного відділення ліфтів. Крім того, на зовнішніх фасадах з двору змонтовано огорожі балконів на Блоках №3, 4; на Блоці №3, 4 у повному обсязі змонтовано вікна, на Блоці №8 - на 50%. Продовжуються роботи з монтажу вітражів на Блоках №3, 4; розпочати електромонтажні роботи на Блоці №3; виконані роботи з встановлення зовнішньої каналізації; закінчені роботи з кладки зовнішніх стін Блоків №3, 4, 8.

Станом на кінець II кварталу 2010 року обсяг незавершеного будівництва становив 69 401,6 тис. грн. Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 01.07.2010 р. складає 57%. Запланований термін введення в експлуатацію I черги – II квартал 2011 року (попередній термін - кінець III кварталу 2010 року).

Валюта балансу ТОВ «Західна автомобільна компанія» протягом II кварталу 2010 року зменшилась на 2 727,0 тис. грн., до 191 878,0 тис. грн. переважно за рахунок поточної дебіторської заборгованості, у структурі пасиву – за рахунок поточних зобов'язань з отриманих авансів.

Активи підприємства сформовані переважно за рахунок необоротних активів, які станом на 30.06.2010 р. дорівнювали 131 390,0 тис. грн. (68% валюти балансу) та сформовані, переважно за рахунок наступних основних складових: незавершене виробництво – 44 742,0 тис. грн. (БМР, проектно-вишукувальні та інші роботи з будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Червоноармійській, 43В); довгострокові фінансові інвестиції – 10 354,0 тис. грн. (переважно акції та інші цінні папери); основні засоби – 2 029,0 тис. грн., а також довгострокова дебіторська заборгованість у сумі 74 264,0 тис. грн.

Оборотні активи, аналізованого підприємства на кінець II кварталу 2010 року становили 60 487,0 тис. грн. (32% валюти балансу). Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом становила 9 011,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 43 913,0 тис. грн.

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Західна автомобільна компанія» у II кварталі 2010 року були довгострокові зобов'язання, які дорівнювали 243 475,0 тис. грн. та представлені, насамперед, заборгованістю за банківськими кредитами – 130 859,0 тис. грн. Довгострокові зобов'язання також сформовані заборгованістю за розміщеними облігаціями власного випуску - 106 616,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання станом на 30.06.2010 р. становили 7 265,0 тис. грн., зменшившись протягом аналізованого періоду на 4 871,0 тис. грн. за рахунок повернення не використаних сум авансів (заборгованість з одержаних авансів дорівнювала 1 621,0 тис. грн.), інші поточні зобов'язання становили 5 233,0 тис. грн. (зобов'язання з ПДВ).

За результатами I півріччя 2010 року підприємство отримало доходи та понесла витрати від іншої операційної діяльності (реалізація товарно-матеріальних запасів, операції з цінними паперами). Таким чином, за підсумками I півріччя 2010 року ТОВ «Західна автомобільна компанія» отримало чистий збиток у сумі (-) 354,0 тис. грн.

З метою поповнення обігових коштів для здійснення господарської діяльності ТОВ «Західна автомобільна компанія» користується банківським кредитом, станом на 30.06.2010 р. заборгованість за яким складала 130 859,0 тис. грн.

18.06.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-С за № 522/2/08 – 524/2/08 відповідно. Станом на 01.07.2010 р.

облігації серій А-С розміщені у повному обсязі, на загальну суму 106 616,3 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних, цільових забезпечених облігацій ТОВ «Західна автомобільна компанія» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

Г. Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

О.В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Західна автомобільна компанія», тис. грн.

Актив	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
I. Необоротні активи	91 535	93 032	96 932	86 618	86 728	131 390
Нематеріальні активи	2	1	1	1	1	1
Незавершене будівництво	13	13	13	13	13	44 742
Основні засоби	2 040	2 032	2 033	2 032	2 030	2 029
Довгострокові фінансові інвестиції	89 480	15 703	20 284	10 308	10 420	10 354
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	75 283	74 601	74 264	74 264	74 264
II. Оборотні активи	94 265	94 182	97 265,0	108 731	107 876	60 487
Запаси:						
виробничі запаси	178	2 499	2 499	2 832	2 762	2 391
незавершене виробництво	41 601	41 767	41 828	42 627	43 115	0
товари	4	4	4	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	9 540	9 570	9 583	9 868	8 750	9 011
за виданими авансами	11 571	1 000	7 004	7 448	7 517	3 939
Інша поточна дебіторська заборгованість	31 354	38 424	33 882	44 018	43 868	43 913
Грошові кошти та їх еквіваленти	17	157	704	177	103	121
Інші оборотні активи	0	761	1 761	1 761	1 761	1 112
III. Витрати майбутніх періодів	1	1	1	1	1	1
Баланс	185 801	187 215	194 198	195 350	194 605	191 878
Пасив						
I. Власний капітал	(60 998)	(58 761)	(58 903)	(58 508)	(58 657)	(58 862)
Статутний капітал	44	44	44	44	44	44
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(61 042)	(58 805)	(58 947)	(58 552)	(58 701)	(58 906)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	239 765	239 906	240 026	240 631	241 126	243 475
Довгострокові кредити банків	127 149	127 290	127 410	128 015	128 510	130 859
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	106 616	106 616	106 616	106 616	106 616	106 616
Інші довгострокові зобов'язання	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
IV. Поточні зобов'язання	7 034	6 070	13 075	13 227	12 136	7 265
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	501	28	35	130	163	387
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	4 580	4 567	10 568	10 568	10 568	1 621
з бюджетом	5	5	5	6	6	5
зі страхування	7	9	8	17	8	6
з оплати праці	15	18	16	17	17	13
Інші поточні зобов'язання	1 926	1 443	2 443	2 498	1 374	5 233
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	185 801	187 215	194 198	195 350	194 605	191 878

Фінансові результати ТОВ «Західна автомобільна компанія», тис. грн.

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	0	0	0	0
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	0	0	0
Валовий прибуток	0	0	0	0	0	0
Інші операційні доходи	71 813	34	34	34	6	108
Адміністративні витрати	570	263	360	465	101	201
Витрати на збут	251	86	114	153	18	63
Інші операційні витрати	74 477	66	77	88	8	142
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	(3 485)	(381)	(517)	(672)	(121)	(298)
Інші фінансові доходи	6 195	3	6	10	0	0
Інші доходи	27 162	76 477	81 046	91 674	49	120
Фінансові витрати	8 611	38	48	58	9	42
Інші витрати	72 938	73 824	78 392	88 464	68	134
Фінансові результати до оподаткування:	(51 677)	2 237	2 095	2 490	(149)	(354)
Податок на прибуток	18	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(51 695)	2 237	2 095	2 490	(149)	(354)



Хід будівництва групи багатоквартирних житлових будинків по вул. Червоноармійській, 43 В у м. Чернівцях станом на початок травня 2010 року



Хід будівництва групи багатоквартирних житлових будинків по вул. Червоноармійській, 43 В у м. Чернівцях станом на 09.08.2010 р.