

Рейтинговий звіт RVRS 001-013 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:	17.12.2009 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 2009 року загалом (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	04.09.2009	17.12.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, 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 в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	10 167,0	36 847,4	49 289,0	48 508,3	50 584,0	52 809,0
Власний капітал	2 377,1	5 293,7	12 813,0	9 852,8	9 837,0	9 188,0
Дебіторська заборгованість	4 440,9	16 583,8	24 355,0	23 722,8	25 588,0	28 066,0
Кредиторська заборгованість	815,6	2 072,2	800,0	1 142,6	1 345,0	6 533,0
Незавершене будівництво	5,2	5,2	16 005,0	16 005,2	16 005,0	16 005,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	12 447	30 687	459,0	1 347,0	1 495,0
Разом витрати	11 057	29 038	3 419,5	4 325,0	923,0
Чистий прибуток (збиток)	1 390	1 649	(2 960,5)	(2 978,0)	572,0

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.

ТОВ «Компанія «Реверс» як Інвестор бере участь у реалізації проекту спорудження житлового будинку у м. Києві, по вул. Бестужева, 34, загальною площею 7 595,0 кв. м. З метою фінансування будівництва підприємство здійснило випуск цільових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 30 380,0 тис. грн.

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).

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно з статистичними даними в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%.

Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників столиці.

Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в столиці залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість на столичному ринку виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості зупинено реалізацію багатьох проектів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, значно знизилися орендні ставки.

На кінець III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Компанія «Реверс» дорівнювала 52 809,0 тис. грн., збільшившись протягом аналізованого періоду на 2 225,0 тис. грн. за рахунок поточної дебіторської заборгованості. Станом на 30.09.2009 р. необоротні активи підприємства практично повністю сформовані незавершеним будівництвом у сумі 16 005,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Бестужева, 34 у м. Києві). Оборотні активи дорівнювали 32 495,0 тис. грн. та сформовані з наступних основних статей: незавершене виробництво – 4 018,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту), дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 3 613,0 тис. грн., заборгованість за видані аванси та інша поточна дебіторська заборгованість – 23 598,0 тис. грн. (переважно заборгованість контрагентів за будівельно-монтажні роботи, послуги тощо) та інше.

Пасив ТОВ «Компанія «Реверс» на кінець аналізованого періоду сформований, насамперед, за рахунок довгострокових зобов'язань – 31 609,0 тис. грн. або 60% валюти балансу (заборгованість за облігації серії А). Поточні зобов'язання підприємства станом на 30.09.2009 р. становили 12 010,0 тис. грн., основними складовими даної статті є: кредиторська заборгованість з одержаних авансів – 5 184,0 тис. грн. (заборгованість постачальників за поставлену продукцію тощо), поточна заборгованість за банківськими кредитами – 1 429,0 тис. грн. (кредитна лінія), інші зобов'язання – 4 048,0 тис. грн. (переважно зобов'язання з ПДВ).

Протягом 9 місяців 2009 року діяльність ТОВ «Криммедсервіс» була прибутковою, чистий прибуток становив 572,0 тис. грн. Доходи товариства протягом звітного періоду були сформовані переважно за рахунок реалізації продукції та реалізації цінних паперів. Витрати формувалися переважно за рахунок собівартості реалізованої продукції, затрат на реалізацію будівельного проекту, та сплачених відсотків за користуванням банківським кредитом.

Станом на 30.09.2009 р. у обігу перебуває облігацій серії А на загальну суму 31 609,0 тис. грн.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
I. Необоротні активи	85,8	86,2	16 065,0	16 061,5	16 058,0	16 054,0
Незавершене будівництво	5,2	5,2	16 005,0	16 005,2	16 005,0	16 005,0
Основні засоби	80,6	81,0	60,0	56,3	53,0	49,0
II. Оборотні активи	6 636,0	20 385,4	29 043,0	28 234,8	30 306,0	32 495,0
Запаси						
виробничі запаси	0,9	9,2	35	35,0	43,0	33
готова продукція	0,0	0,0	4 043,0	4 061,5	4 002,0	4 018,0
товари	1 622,4	3 240,8	0,0	0,0	0,0	4 018,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	166,0	290,9	1 750,0	1 141,7	788,0	855,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками						
з бюджетом	826,9	5 300,0	3 487,0	3 497,2	3 504,0	3 613,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 448,0	10 992,9	19 118,0	19 083,9	21 296,0	10 671,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	396,8	324,3	471,0	261,2	438,0	216,0
в іноземній валюті	0,0	46,2	0,0	0,5	23,0	1,0
Інші оборотні активи	175,0	181,1	139,0	153,8	212,0	151,0
III. Витрати майбутніх періодів	3 445,2	16 375,8	4 181,0	4 212,0	4 220,0	4 260,0
Баланс	10 167,0	36 847,4	49 289,0	48 508,3	50 584,0	52 809,0
Пасив						
I. Власний капітал	2 377,1	5 293,7	12 813,0	9 852,8	9 837,0	9 188,0
Статутний капітал	3 125,0	3 125,0	15 000,0	15 000,0	15 000,0	15 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	777,1	2 168,7	3 818,0	857,9	842,0	193,0
Неоплачений капітал	1 525,0	0,0	6 005,0	6 005,1	6 005,0	6 005,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	11 772,9	20 826,0	21 394,0	26 425,0	31 609,0
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	11 772,9	20 826,0	21 394,0	26 425,0	31 609,0
IV. Поточні зобов'язання	7 789,9	19 780,8	15 649,0	17 261,5	14 322,0	12 010,0
Короткострокові кредити банків	2 934,0	14 392,5	4 313,0	5 536,3	4 113,0	1 429,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	803,3	900,1	794,0	1 134,6	1 339,0	1 343,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	1 140,4	0,0	0,0	0,0	5 184,0
з бюджетом	1,8	11,6	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	6,5	0,0	1,5	2,0	2,0
з оплати праці	10,5	13,6	6,0	6,5	4,0	4,0
Інші поточні зобов'язання	4 040,3	3 316,1	10 536,0	10 582,6	8 864,0	4 048,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	10 167,0	36 847,4	49 289,0	48 508,3	50 584,0	52 809,0

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

Стаття	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	12447	25 001	280,2	1 103,0	1 495,0
Інші операційні доходи	0	5 686	178,8	244,0	0,0
Інші звичайні доходи	0	0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	12 447	30 687	459,0	1 347,0	1 495,0
Матеріальні витрати	0	55	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	189	244	10,7	26,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	76	130	4,4	13,0	0,0
Амортизація	26	22	3,9	8,0	0,0
Інші операційні витрати	837	7 652	2 964,9	3 165,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	8 311	19 844	264,6	706,0	923,0
Інші звичайні витрати	1 550	1 091	154,2	390,0	0,0
Податок на прибуток	68	0	16,8	17,0	0,0
Разом витрати	11 057	29 038	3 419,5	4 325,0	923,0
Чистий прибуток (збиток)	1 390	1 649	(2 960,5)	(2 978,0)	572,0



Житловий будинок по вул. Бестужева, 34