

## **Рейтинговий звіт ZAKK 001-009 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 облигації
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 облигації:	серії А – 45,00 грн.; серії В – 80,00 грн.; серії С – 50 316,00 грн.
Кількість облигацій:	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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	24.09.2009 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 2009 року в цілому ([www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua)).

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	03.06.2008	12.08.2008	18.11.2008	26.03.2009	23.06.2009	24.09.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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 01.07.2009 р. – 51%), приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С.

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

- тимчасовим призупиненням будівельних робіт;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання житлових приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу, який станом на 30.06.2009 р. складав (-) 58,8 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	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	II кв. 2009
Активи	12 220,9	22 375,0	33 517,4	46 231,0	181 269,8	185 801	185 588	187 215
Власний капітал	(6 653,0)	(6 750,8)	(6 910,6)	(11 269,7)	(9 276,6)	(60 998)	(60 837)	(58 761)
Дебіторська заборгованість	8 121,3	10 155,7	12 072,5	13 077,5	49 849,9	52 465	56 026	48 994
Кредиторська заборгованість	44,4	28,6	58,7	60,4	60,3	5 108	5 129	4 627
Товарно-матеріальні запаси	3 816,2	9 993,0	19 171,5	30 967,5	42 254,4	41 601	44 215	44 266

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	II кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати від операційної діяльності	(326,9)	(159,8)	(326,2)	(3 160,9)	(3 485)	(276)	(381)
Чистий прибуток (збиток)	(326,9)	(159,8)	(2 614,9)	(621,8)	(51 695)	161	2 237

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.

Компанія здійснює діяльність на ринку нерухомості м. Чернівців. Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Чернівецькій області, за січень–серпень 2009 року підприємствами виконано будівельних робіт на суму 521,4 млн. грн., що становило 74,9% від обсягів січня–серпня 2008 року. Спад обсягів будівельних робіт відбувся в усіх районах області. Найбільший спад обсягів будівельних робіт зафіксований у Герцаївському (в 4,2 рази) та Сокирянському (в 3,2 рази) районах. У містах Чернівцях та Новодністровську обсяги будівельних робіт зменшились на 25,8% та на 21,4% відповідно. Будівельними підприємствами міст Чернівців та Новодністровська виконано відповідно 63,4% та 28,5% будівельних робіт від загальнообласного показника.

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».

Станом на 01.07.2009 р. на об'єкті будівництва виконані роботи по каркасах на 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 блоках. У другому блоці монтуються перекриття житлових поверхів – 4 поверх. Проводяться роботи з обладнання в'їзду до паркінгу № 1 біля блока № 8. Виконуються роботи по зовнішній стіні паркінгу № 1. У паркінгу № 2 виконуються роботи з облаштування підготовки під фундамент та монтаж арматури фундаментів. Розпочато роботи з бетонування колон та встановлення опалубки під перекриття. Проводяться кладочні роботи на 4, 6, 7, 8 блоках. Штукатурні роботи виконуються на 1, 3, 4, 5 блоках. У всіх блоках закладені труби під електропроводку. Виконано дренаж біля блоків 4, 5, 6, 7, 8, виконуються роботи біля паркінгу № 1. Розпочаті фундаментні роботи з теплоізоляції і фасадів 3, 4 блоків та виконаний підготовчий шар штукатурки. Проводяться роботи з монтажу даху на блоці № 3. Заготовляються деталі металоконструкцій кроквяної системи даху на блоках №№ 4 та 5. Встановлені віконні та балконні блоки на 3, 4, 5 блоках. Змонтовані вітражі для магазинів у 3 та 4 блоках, придбані ліфти.

Станом на 01.07.2009 р. обсяг незавершеного будівництва становив 41 767,0 тис. грн. Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 01.07.2009 р. складає 51%. Введення об'єкта в експлуатацію було заплановано компанією на I квартал 2009 року. Наразі будівельні роботи на об'єкті будівництва призупинені.

Валюта балансу ТОВ «Західна автомобільна компанія» на кінець II кварталу 2009 року становила 187 215,0 тис. грн. Активи компанії сформовані переважно за рахунок оборотних активів, які протягом II кварталу 2009 року зменшились на

6 912,0 тис. грн. – до 94 182,0 тис. грн. (50% валюти балансу), зменшення відбулось за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості, яка станом на 30.06.2009 р. дорівнювала 38 424,0 тис. грн. Найбільшою статтею оборотних активів є незавершене виробництво – 41 767,0 тис. грн. (БМР, проектно-вишукувальні та інші роботи з будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Червоноармійській, 43В), обсяг виробничих запасів становив 2 499,0 тис. грн.

Необоротні активи компанії на кінець II кварталу 2009 року становили 93 032,0 тис. грн. та сформовані, насамперед, довгостроковими фінансовими інвестиціями – 15 703,0 тис. грн. (переважно акції українських підприємств), основними засобами – 2 032,0,0 тис. грн., а також довгостроковою дебіторською заборгованістю у сумі 75 283,0 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання становили 239 906,0 тис. грн. та представлені заборгованістю за банківськими кредитами – 127 290,0 тис. грн. Довгострокові зобов'язання також сформовані заборгованістю за розміщеними облігаціями серій А-С на суму 106 616,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання станом на 30.06.2009 р. становили 6 070,0 тис. грн. та сформовані переважно: заборгованістю з одержаних авансів – 4 567,0 тис. грн., іншими поточними зобов'язаннями у сумі 1 443,0 тис. грн. (заборгованість за виконані будівельно-монтажні роботи). За підсумками I півріччя 2009 року ТОВ «Західна автомобільна компанія» отримало чистий прибуток у сумі 2 237,0 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 01.07.2009 р. облігації серій А-С розміщені у повному обсязі, вище номінальної вартості, на загальну суму 112 566,3 тис. грн.

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О.В. Чорноротов*

## **Додатки**



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

Актив	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	II кв. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>2 163,1</b>	<b>2 183,8</b>	<b>2 057,5</b>	<b>91 535</b>	<b>84 493</b>	<b>93 032</b>
Нематеріальні активи	2,4	2,0	1,6	2	2	1
Незавершене будівництво	13,4	13,4	13,4	13	13	13
Основні засоби	2 048,1	2 045,2	2 042,5	2 040	2 034	2 032
Довгострокові фінансові інвестиції	99,2	123,2	0,0	89 480	82 444	15 703
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0	0	75 283
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>31 245,4</b>	<b>44 046,2</b>	<b>179 211,8</b>	<b>94 265</b>	<b>101 094</b>	<b>94 182</b>
Запаси:						
виробничі запаси	1,0	1,0	0,8	178	2 499	2 499
незавершене виробництво	19 166,7	30 962,7	42 249,8	41 601	41 716	41 767
товари	3,8	3,8	3,8	4	4	4
Дебіторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	4 409,4	7 032,3	10 284,2	9 540	9 558	9 570
за виданими авансами	7 658,0	6 041,1	11 659,4	11 571	184	1 000
Інша поточна дебіторська заборгованість	5,1	4,1	26 005,3	31 354	46 284	38 424
Грошові кошти та їх еквіваленти	1,4	1,2	43,1	17	86	157
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>108,9</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Баланс</b>	<b>33 517,4</b>	<b>46 231,0</b>	<b>181 269,8</b>	<b>185 801</b>	<b>185 588</b>	<b>187 215</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(6 910,6)</b>	<b>(11 269,7)</b>	<b>(9 276,6)</b>	<b>(60 998)</b>	<b>(60 837)</b>	<b>(58 761)</b>
Статутний капітал	44,0	44,0	44,0	44	44	44
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 954,6)	(11 313,7)	(9 320,6)	(61 042)	(60 881)	(58 805)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>39 104,7</b>	<b>56 461,3</b>	<b>188 528,3</b>	<b>239 765</b>	<b>233 833</b>	<b>239 906</b>
Довгострокові кредити банків	33 104,7	50 461,3	75 912,0	127 149	127 217	127 290
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	106 616,3	106 616	106 616	106 616
Інші довгострокові зобов'язання	6 000,0	6 000,0	6 000,0	6 000	0	6 000
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 323,3</b>	<b>1 039,4</b>	<b>2 018,1</b>	<b>7 034</b>	<b>12 592</b>	<b>6 070</b>
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0	6 000,0	0
Кредиторська заборгованість за товари	4,9	3,1	3,6	501	518	28
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	12,5	12,5	12,5	4 580	4 580	4 567
з бюджетом	5,4	5,7	6,5	5	5	5
зі страхування	11,1	12,8	12,4	7	8	9
з оплати праці	24,8	26,3	25,3	15	18	18
Інші поточні зобов'язання	1 264,6	979,0	1 957,8	1 926	1 463	1 443
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>33 517,4</b>	<b>46 231,0</b>	<b>181 269,8</b>	<b>185 801</b>	<b>185 588</b>	<b>187 215</b>

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

Показник	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	II кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Валовий прибуток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Адміністративні витрати	358,3	159,8	319,9	444,4	570	156	263
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	55,2	251	69	86
Інші операційні доходи	49,6	36,0	63,3	71 731,2	71 813	20	34
Інші операційні витрати	18,2	36,0	69,6	74 392,5	74 477	71	66
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(326,9)</b>	<b>(159,8)</b>	<b>(326,2)</b>	<b>(3 160,9)</b>	<b>(3 485)</b>	<b>(276)</b>	<b>(381)</b>
Фінансові витрати	0,0	0,0	2 288,7	4 477,4	8 611	17	38
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	6 141,6	6 195	0	3
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	26 000,0	27 162	7 490	76 477
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	25 125,1	72 938	7 036	73 824
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування</b>	<b>(326,9)</b>	<b>(159,8)</b>	<b>(2 614,9)</b>	<b>(621,8)</b>	<b>(51 677)</b>	<b>161</b>	<b>2 237</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	18	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(326,9)</b>	<b>(159,8)</b>	<b>(2 614,9)</b>	<b>(621,8)</b>	<b>(51 695)</b>	<b>161</b>	<b>2 237</b>



Хід будівництва групи багатоквартирних житлових будинків по вул. Червоноармійській, 43в у м. Чернівцях станом на 10.06.2008 р.