

## **Рейтинговий звіт VANT 001-007 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ВАНТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 251 367 300,00 грн.</li><li>• серії В – 13 966 000,00 грн.</li><li>• серії С – 25 976 000,00 грн.</li></ul> на загальну суму: 291 309 300,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А, В – 100,00 грн.</li><li>• серії С – 136 000,00 грн.</li></ul>
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 2 513 673 штук</li><li>• серії В – 139 660 штук</li><li>• серії С – 191 штука</li></ul> загальна кількість: 2 653 524 штуки
Термін розміщення:	• серій А-С – з 23.06.2008 р. по 16.06.2009 р.
Термін обігу:	• серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.01.2013 р.
Термін погашення:	• серій А-С – з 01.02.2013 р. по 30.04.2013 р.
Рейтингова дія:	<b>оновлення</b>
Дата визначення:	<b>24.04.2008 р.</b>
Дата оновлення:	<b>24.09.2009 р.</b>
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB+</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 «ВАНТ» за І квартал та І півріччя 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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	24.04.2008 р.	05.06.2008 р.	27.03.2009 р.	25.06.2009 р.	24.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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 «ВАНТ» підтримується:**

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу по вул. Січневого повстання (вул. Мазепа), 11 А, літ. Б у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С (обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на 30.06.2009 р. становив 105,1 млн. грн.);
- наявністю досвіду роботи у будівельній сфері та володіння відповідними виробничими потужностями Корпорацією «Альтіс-Холдинг», яка виступає Генеральним підрядником будівництва зазначеного комплексу.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ВАНТ» обмежується:**

- перебуванням у заставі за зобов'язаннями іншої організації земельної ділянки, на якій здійснюється реалізація проекту будівництва, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	9 104,9	11 684,3	11 491,1	108 361,7	385 666,2	375 776,4	472 861,3
Незавершене будівництво	7 513,8	7 840,2	8 065,3	17 360,0	91 081,5	102 127,9	105 177,1
Основні засоби	2,3	8,7	0,0	86 090,4	86 098,3	86 117,1	86 115,4
Дебіторська заборгованість	1 521,2	3 223,8	3 306,0	4 505,5	27 639,2	23 089,8	40 472,3
Кредиторська заборгованість	4 182,8	1 123,9	13 177,4	2 240,0	25 392,4	15 560,7	107 540,9
Довгострокові зобов'язання	5 570,0	11 674,1	0,0	46 350,0	291 309,3	291 309,3	291 309,3
Власний капітал	(647,90)	(1 113,70)	(1 676,30)	59 771,7	68 964,5	68 906,4	74 011,1

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0	0
Разом чисті доходи	5 578,0	6 549,8	333,1	1,5	48 602,8	60 733,3	103 259,8
Разом витрати	6 236,1	7 025,9	895,7	7 459,1	39 410,1	60 791,4	98 213,4
Чистий прибуток (збиток)	(658,1)	(476,1)	(562,6)	(7 457,6)	9 192,7	(58,1)	5 046,6

ТОВ «ВАНТ» зареєстровано 19.07.2004 р. Печерською районною у м. Києві адміністрацією. Основними видами діяльності товариства є здавання в оренду власного нерухомого майна та будівництво будівель.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У II 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 зі статистичними даними, в січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках проводилися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. 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. Угоди купівлі-продажу відбувалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Цінова політика за проектами, де будівництво велося більш-менш активними темпами, залишалася стабільною.

Компанія не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше (як Забудовник та Інвестор) здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу із закладами соціально-побутового призначення, нежитловими приміщеннями та паркінгом по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у Печерському районі м. Києва загальною площею 47 818,10 кв. м.

Будівельні роботи на об'єкті виконуються з початку 2008 року. Станом на кінець вересня 2009 року на об'єкті виконано такі роботи: знесено нежитлову будівлю, що була розташована на території виконання будівельних робіт; винесено з-під плями забудови теплові мережі та проведено інші підготовчі роботи; повністю виконано роботи з пальового огородження котловану, виконано роботи з облаштування пальового поля, фундаментної плити, пластового дренажу, тривають роботи з гідроізоляції підземної частини (виконано на 90%). Триває облаштування підземної частини будівлі, частково виконано вертикальні елементи першого поверху наземної частини будівлі. Орієнтовний строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, за даними Генпідрядника та відповідно до дозвільної документації, – I квартал 2012 року.

ТОВ «ВАНТ» для фінансування будівельного проекту використовує такий інструмент запозичень як цільові облігації загальним обсягом 291 309 300,00 грн., що надасть компанії низку додаткових переваг. Погашення однієї облігації відповідної серії відбуватиметься шляхом надання їй власникові 0,01 кв. м загальної

площі квартир (серія А), загальної площі вбудованих приміщень (серія В) та машино-місце у підземному паркінгу (серія С).

Після введення в експлуатацію будинку та у разі розміщення всіх облігацій компанія має передати у власність власникам облігацій квартири (25 136,73 кв. м), вбудовані приміщення (1 396,60 кв. м), а також 191 машино-місце у паркінгу загальною площею 6 874,40 кв. м. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 90,0% загальної площі квартир, 92,4% вбудованих приміщень, а також 100% машино-місце паркінгу в зазначеному житловому будинку.

Облігації забезпечені порукою ТОВ «Вторхімпостач» (виступає Поручителем), відповідно до Договору поруки № 1 від 22.02.2008 р. Поручитель зобов'язується перед всіма власниками облігацій Емітента за виконання Емітентом обов'язків щодо погашення іменних цільових облігацій у кількості 2 653 524 штуки на загальну суму 291 309 300,00 грн. Поручитель зобов'язується у випадку непогашення Емітентом іменних цільових облігацій здійснити виплату номінальної вартості облігацій всім власникам облігацій, що звернулись до Поручителя.

Випуск облігацій компанії серій А-С був зареєстрований ДКЦПФР та повністю розміщений протягом II кварталу 2008 року (свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій № 496/2/08, № 497/2/08, № 498/2/08 від 11 червня 2008 року, дата видачі – 26 червня 2008 року).

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ВАНТ» збільшилась з 375 776,4 тис. грн. до 472 861,3 тис. грн. Головним елементом у структурі активів товариства є фінансові інвестиції, основні засоби та незавершене будівництво за проектом компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2009 року були довгострокові фінансові зобов'язання товариства за розміщеними облігаціями. Протягом I півріччя 2009 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «ВАНТ» була прибутковою. Прибуток за I квартал 2009 року склав 5 046,6 тис. грн.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ВАНТ» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

*Р. І. Смаковський*

## Додатки



## Балансові дані ТОВ «ВАНТ», тис. грн.

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>9 104,9</b>	<b>11 684,3</b>	<b>11 491,1</b>	<b>108 361,7</b>	<b>385 666,2</b>	<b>375 776,4</b>	<b>472 861,3</b>
<b>Необоротні активи</b>	7 516,1	7 848,9	8 065,3	103 450,4	177 179,8	228 598,3	308 915,8
Незавершене будівництво	7 513,8	7 840,2	8 065,3	17 360,0	91 081,5	102 127,9	105 177,1
Основні засоби	2,3	8,7	0,0	86 090,4	86 098,3	86 117,1	86 115,4
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	40 353,3	117 623,3
<b>Оборотні активи</b>	1 588,8	3 835,4	3 425,8	4 911,3	208 486,4	141 170,3	163 940,6
виробничі запаси	0,0	0,2	0,0	0,0	10,4	1 507,8	7,9
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1 521,2	1 597,5	1 650,9	1 869,2	3 346,2	3 345,9	3 728,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	1 626,3	1 655,1	2 636,3	24 293	19 743,9	36 743,9
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	173 399,1	112 701,7	82 965
Грошові кошти та їх еквіваленти:	67,6	611,4	119,8	279,5	87,7	8,9	30 400,7
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	126,3	7 350	9 862,1	10 094,7
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0	7,8	4,9
<b>Пасив</b>	<b>9 104,9</b>	<b>11 684,3</b>	<b>11 491,1</b>	<b>108 361,7</b>	<b>385 666,2</b>	<b>375 776,4</b>	<b>472 861,3</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>(647,9)</b>	<b>(1 113,7)</b>	<b>(1 676,3)</b>	<b>59 771,7</b>	<b>68 964,5</b>	<b>68 906,4</b>	<b>74 011,1</b>
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	68 905,6	68 905,6	68 905,6	68 905,6
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(658,1)	(1 134,2)	(1 696,8)	(9 154,4)	38,4	(19,7)	5 085
Неоплачений капітал	10,3	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	5 570,0	11 674,1	0,0	46 350,0	291 309,3	291 309,3	291 309,3
<b>Поточні зобов'язання</b>	4 182,8	1 123,9	13 177,4	2 240,0	25 392,4	15 560,7	107 505
Кредиторська заборгованість за товари	3 719,7	0,0	0,0	0,0	0,8	961,8	6,2
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	0,0	7,7	0,0	1,6	18,9	20,1
зі страхування	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	1,5	3,1
з оплати праці	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	3,7	6,5
Інші поточні зобов'язання	463,1	1 123,9	13 169,1	2 240,0	25 390,0	14 574,8	107 505
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0

## Фінансові результати ТОВ «ВАНТ», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Інші операційні доходи	5 578,0	6 517,5	316,0	0,2	1,3	0	0
Інші звичайні доходи	0,0	32,3	17,1	1,3	48 601,1	60 733,3	103 259,8
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Разом чистих доходів</b>	<b>5 578,0</b>	<b>6 549,8</b>	<b>333,1</b>	<b>1,5</b>	<b>48 602,8</b>	<b>0,7</b>	<b>103 259,8</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	1,1	0,2	0,2	10,1	3,4	3,4
Витрати на оплату праці	4,0	21,5	16,4	6,0	44,2	13,5	32,0
Відрахування на соціальні заходи	1,5	8,1	6,0	2,2	16,2	5,0	5,0
Амортизація	0,0	6,1	2,1	0,0	2,8	1,5	11,8
Інші операційні витрати	6 230,6	6 989,1	862,7	2 605,9	39,0	49,6	123,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	8,3	4 844,8	39 294,2	60 717,0	98 036,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	1,4	3,4
<b>Разом витрат</b>	<b>6 236,1</b>	<b>7 025,9</b>	<b>895,7</b>	<b>7 459,1</b>	<b>39 410,1</b>	<b>60 791,4</b>	<b>98 213,2</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(658,1)</b>	<b>(476,1)</b>	<b>(562,6)</b>	<b>(7 457,6)</b>	<b>9 192,7</b>	<b>(58,1)</b>	<b>5 046,6</b>

Джерело: ТОВ «ВАНТ»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві станом (зліва - направо): на 08.10.2008 р. та на 26.03.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві станом на червень 2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві станом на кінець вересня 2009 р.