

## **Рейтинговий звіт RVRS 001-012 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:	04.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB</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 «Компанія «Реверс» за II квартал та 6 місяців 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	28.11.2006 р.	17.03.2009 р.	11.06.2009 р.	04.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження

Позичальник або окремих 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	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
Активи	10 167,0	36 847,4	49 289,0	48 508,3	50 584,0
Власний капітал	2 377,1	5 293,7	12 813,0	9 852,8	9 837,0
Дебіторська заборгованість	4 440,9	16 583,8	24 355,0	23 722,8	25 588,0
Кредиторська заборгованість	815,6	2 072,2	800,0	1 142,6	1 345,0
Незавершене будівництво	5,2	5,2	16 005,0	16 005,2	16 005,0

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
Разом чисті доходи	12 447	30 687	459,0	1 347,0
Разом витрати	11 057	29 038	3 419,5	4 325,0
Чистий прибуток (збиток)	1 390	1 649	(2 960,5)	(2 978,0)

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. Для фінансування будівництва були випущені облігації серії А.

У IV кварталі 2007 року був введений в експлуатацію житловий будинок у Подільському районі м. Києва по вул. Бестужева, 34 (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 22 грудня 2007 року).

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. Згідно зі статистичними даними у січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту Києву зменшився на 63% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дарницькому районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, треба констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року ТОВ «Компанія «Реверс» отримало збиток у розмірі 2 978,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року збільшилася на 4,3% (з 48 508,3 тис. грн. до 50 584,0 тис. грн.). На кінець червня 2009 року активи товариства були сформовані переважно за рахунок незавершеного будівництва (капіталовкладення у реалізацію будівельного проекту по вул. Бестужева, 34) та дебіторської заборгованості. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були власний капітал та зобов'язання товариства, переважно кредитна лінія від банку та частково розміщені цільові облігації.

Станом на 30.06.2009 р. заборгованість товариства за кредитною лінією становить 4 113,0 тис. грн., що складає 8% джерел формування валюти балансу. Протягом 6 місяців 2009 року було сплачено відсотків за користуванням позикою у розмірі 390,0 тис. грн.

Станом на 30.06.2009 р. ТОВ «Компанія «Реверс» розмістило облігації на загальну суму 26 425,0 тис. грн., що складає 87% загальної емісії облігацій.

## Висновок

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

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**

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

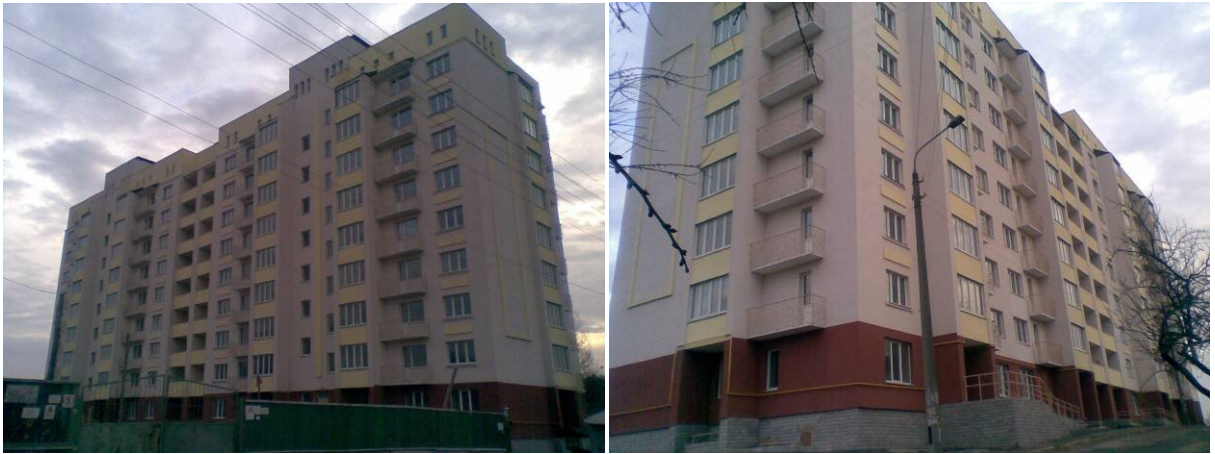
АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>					
Незавершене будівництво	5,2	5,2	16 005,0	16 005,2	16 005,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	80,6	81,0	60,0	56,3	53,0
первісна вартість	127,2	153,2	155,0	154,8	155,0
знос	46,6	72,2	95,0	98,5	102,0
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>85,8</b>	<b>86,2</b>	<b>16 065,0</b>	<b>16 061,5</b>	<b>16 058,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	0,9	9,2	35	35,0	43,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	4 043,0	4 061,5	4 002,0
товари	1 622,4	3 240,8	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	166,0	290,9	1 750,0	1 141,7	788,0
первісна вартість	166,0	290,9	1 750,0	1 141,7	788,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	826,9	5 300,0	3 487,0	3 497,2	3 504,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 448,0	10 992,9	19 118,0	19 083,9	21 296,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	396,8	324,3	471,0	261,2	438,0
в іноземній валюті	0,0	46,2	0,0	0,5	23,0
Інші оборотні активи	175,0	181,1	139,0	153,8	212,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>6 636,0</b>	<b>20 385,4</b>	<b>29 043,0</b>	<b>28 234,8</b>	<b>30 306,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>3 445,2</b>	<b>16 375,8</b>	<b>4 181,0</b>	<b>4 212,0</b>	<b>4 220,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>10 167,0</b>	<b>36 847,4</b>	<b>49 289,0</b>	<b>48 508,3</b>	<b>50 584,0</b>



ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	3 125,0	3 125,0	15 000,0	15 000,0	15 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	777,1	2 168,7	3 818,0	857,9	842,0
Неоплачений капітал	1 525,0	0,0	6 005,0	6 005,1	6 005,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>2 377,1</b>	<b>5 293,7</b>	<b>12 813,0</b>	<b>9 852,8</b>	<b>9 837,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>					
Довгострокові кредити банків	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
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>11 772,9</b>	<b>20 826,0</b>	<b>21 394,0</b>	<b>26 425,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	2 934,0	14 392,5	4 313,0	5 536,3	4 113,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	803,3	900,1	794,0	1 134,6	1 339,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	1 140,4	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	1,8	11,6	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	6,5	0,0	1,5	2,0
з оплати праці	10,5	13,6	6,0	6,5	4,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	4 040,3	3 316,1	10 536,0	10 582,6	8 864,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>7 789,9</b>	<b>19 780,8</b>	<b>15 649,0</b>	<b>17 261,5</b>	<b>14 322,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>10 167,0</b>	<b>36 847,4</b>	<b>49 288,0</b>	<b>48 508,3</b>	<b>50 584,0</b>

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

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	12447	25 001	280,2	1 103,0
Інші операційні доходи	0	5 686	178,8	244,0
Інші звичайні доходи	0	0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0	0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>12 447</b>	<b>30 687</b>	<b>459,0</b>	<b>1 347,0</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0	0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0	55	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	189	244	10,7	26,0
Відрахування на соціальні заходи	76	130	4,4	13,0
Амортизація	26	22	3,9	8,0
Інші операційні витрати	837	7 652	2 964,9	3 165,0
у тому числі	0	0	0,0	0,0
	0	0	0,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	8 311	19 844	264,6	706,0
Інші звичайні витрати	1 550	1 091	154,2	390,0
Надзвичайні витрати	0	0	0,0	0,0
Податок на прибуток	68	0	16,8	17,0
<b>Разом витрати</b>	<b>11 057</b>	<b>29 038</b>	<b>3 419,5</b>	<b>4 325,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1 390</b>	<b>1 649</b>	<b>(2 960,5)</b>	<b>(2 978,0)</b>



Житловий будинок по вул. Бестужева, 34