

## Рейтинговий звіт VIVA 001-010

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Виват-Тур»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові, звичайні облігації
Обсяг випуску:	серії А – 31 173 840 грн.; серії В – 3 855 840 грн.; серії С – 3 990 000 грн. на загальну суму: 39 019 680 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій А, В – 34,80 грн.; серії С – 95 000,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 895 800 шт.; серії В – 110 800 шт.; серії С – 42 шт. на загальну кількість: 1 006 642 шт.
Термін розміщення:	з 03.12.2007 р. по 02.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.03.2009 р.
Термін погашення:	з 01.04.2009 р. по 31.03.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	11.10.2007 р.
Дата оновлення:	16.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою 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 «Виват-Тур» за IV квартал та 2009 рік 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	11.10.2007	25.09.2008	20.11.2008	12.03.2009	11.06.2009	04.09.2009	03.12.2009	16.03.2010
Рівень довгострокового 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 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.

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Виват-Тур» підтримується:**

- введенням в експлуатацію житлового будинку з підземним паркінгом, громадсько-торговельним центром та гостьовою автостоянкою по пр. Панфілова у Київському районі м. Донецька, для фінансування будівництва якого був здійснений випуск цільових облігацій серій А-С.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Виват-Тур» обмежується:**

- 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	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	73 478,1	74 833,6	74 538,9	75 263,4	75 315,2	51 829,5	35 323,2	33 636,5
Власний капітал	233,0	796,3	895,2	983,6	954,0	(192,4)	(834,2)	(837,9)
Незавершене будівництво	29 862,1	36 000,4	36 000,4	37 172,5	37 172,5	15 649,0	1 041,4	844,8
Дебіторська заборгованість	20 490,7	18 848,2	25 609,0	29 011,4	34 937,3	30 091,6	27 466,0	25 109,2
Кредиторська заборгованість	6 198,0	6 990,1	6 596,5	7 232,6	7 335,0	6 430,9	6 676,3	33,9

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом чисті доходи	10 004,0	38 346,8	51 355,3	56 652,4	13 917,4	37 438,0	53 941,9	54 231,3
Разом витрати	10 082,5	37 861,2	50 770,7	55 840,4	13 947,0	38 614,0	55 759,7	56 052,8
Чистий прибуток (непокритий збиток)	(78,5)	485,6	584,6	812,0	(29,6)	(1 176,0)	(1 817,8)	(1 821,5)

З моменту державної реєстрації і до 2005 року основним предметом діяльності товариства з обмеженою відповідальністю «Виват-Тур» було надання туристичних послуг. Після зміни складу учасників товариства (у жовтні 2005 року) основними видами діяльності товариства є будівництво будівель та організація будівництва об'єктів нерухомості для продажу чи здавання в оренду.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості м. Донецька. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Донецькій області, будівельними підприємствами області, що працюють по контрактах підяду, а також підприємствами, що виконують будівельні роботи господарським способом, за 2009 рік виконано будівельних робіт на 3,5 млрд. грн., що склало лише 43% від обсягів попереднього року, тобто загальний об'єм будівельних робіт зменшився у 2,3 рази.

Підприємства, що займаються будівництвом будівель і споруд і що забезпечили за рік 86,5% обласного об'єму, понизили об'єми будівництва в порівнянні з 2008 роком у 2,4 рази. Підприємства, що виконують підготовку будівельних ділянок, скоротили об'єми робіт у 2,6 рази, що займаються установкою інженерного устаткування будівель і споруд – на 35,5%, їх питома вага в обласному об'ємі виконаних за рік робіт склала відповідно 4,2% і 9%. Також, слід відмітити, що у 2009 році у Донецькій області введено в експлуатацію житлові будівлі загальною площею 173,0 тис. кв. м, що у 2,5 рази менше, ніж у 2008 році.

Наразі ТОВ «Виват-Тур» вперше (як Замовник та Інвестор) здійснило проект будівництва 16-поверхового житлового будинку з підземним паркінгом, громадсько-торговельним центром та гостьовою автостоянкою по пр. Панфілова у Київському районі м. Донецька, для фінансування будівництва якого товариством було здійснено випуск цільових облігацій серій А-С номінальною вартістю 39 019,6 тис. грн.

Кошторисна вартість об'єкта будівництва по пр. Панфілова у Київському районі м. Донецька згідно зі зведеним кошторисом складала 50 181 430,0 грн. Станом на 01.01.2010 р. житловий комплекс введено в експлуатацію (Акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 25.11.2008 р. № 01/983).

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Виват-Тур» зменшилась на 1 686,7 тис. грн. за рахунок переважно поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на кінець аналізованого періоду становили 848,2 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва (проект будівництва житлового будинку по пр. Панфілова у м. Донецьку), обсяг якого станом на 31.12.2009 р. становив 844,8 тис. грн. Необоротні активи товариства також сформовані за рахунок основних засобів у сумі 3,4 тис. грн.

Оборотні активи підприємства за результатом IV кварталу 2009 року зменшилися на 2 355,9 тис. грн. – до 25 115,2 тис. грн. На кінець аналізованого періоду вони були сформовані насамперед за рахунок: іншої поточної дебіторської заборгованості у сумі 24 981,7 тис. грн., де переважно обліковується заборгованість за проданими, але не оплаченими векселями, аванси генпідряднику тощо, дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом у сумі 107,2 тис. грн.; дебіторської заборгованості за товари та послуги у сумі 20,3 тис. грн. (заборгованістю за надані послуги, облігації тощо).

Протягом IV кварталу 2009 року основним джерелом формування валюти балансу були, насамперед, довгострокові зобов'язання (83,3% валюти балансу), які становили 28 027,5 тис. грн. та представлені зобов'язаннями за довгостроковим банківським кредитом. Кредиторська заборгованість за товари та послуги станом на кінець IV кварталу 2009 року дорівнювала 28,4 тис. грн., інші поточні зобов'язання – 6 413,0 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Виват-Тур» протягом 2009 року була збитковою. Підприємство отримало чистий дохід у сумі 39 282,9 тис. грн., собівартість становила 34 283,1 тис. грн. За статтями «Інші доходи» (14 948,4 тис. грн.) та «Інші витрати» (14 805,8 тис. грн.) обліковувалися доходи та витрати від операцій з цінними паперами. Таким чином, за результатами 2009 року підприємство отримало чистий збиток у сумі 1 821,5 тис. грн.

Станом на 01.03.2010 р. ТОВ «Виват-Тур» погасило облігації серій А, В, С у повному обсязі (Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій за № 451-453-С-О від 30.12.2009 р.).

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Виват-Тур» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



**Балансові дані ТОВ «Виват-Тур», тис. грн.**

<b>Актив</b>	<b>9 міс. 2008</b>	<b>2008</b>	<b>I кв. 2009</b>	<b>I півр. 2009</b>	<b>9 міс. 2009</b>	<b>2009</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>36 006,1</b>	<b>37 177,7</b>	<b>37 177,1</b>	<b>15 653,2</b>	<b>1 045,2</b>	<b>848,2</b>
Незавершене будівництво	36 000,4	37 172,5	37 172,5	15 649,0	1 041,4	844,8
Основні засоби	5,7	5,2	4,6	4,2	3,8	3,4
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>34 135,6</b>	<b>35 806,5</b>	<b>34 949,6</b>	<b>30 244,7</b>	<b>27 471,1</b>	<b>25 115,2</b>
Запаси:						
виробничі запаси	5,5	5,5	5,5	5,5	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	87,9	330,0	7 122,6	3 210,8	153,9	107,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	25 521,1	28 681,4	27 814,7	26 880,8	25 826,2	24 981,7
Поточні фінансові інвестиції	1 752,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	52,3	25,4	2,7	143,4	0,9	1,8
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	6 716,8	6 764,2	4,2	4,2	4,2	4,2
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>4 397,2</b>	<b>2 279,2</b>	<b>3 188,5</b>	<b>5 931,6</b>	<b>6 806,9</b>	<b>7 673,1</b>
<b>Баланс</b>	<b>74 538,9</b>	<b>75 263,4</b>	<b>75 315,2</b>	<b>51 829,5</b>	<b>35 323,2</b>	<b>33 636,5</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>895,2</b>	<b>983,6</b>	<b>954,0</b>	<b>(192,4)</b>	<b>(834,2)</b>	<b>(837,9)</b>
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(104,8)	(16,4)	(46,0)	(1 192,4)	(1 834,2)	(1 837,9)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</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>	<b>67 047,2</b>	<b>67 047,2</b>	<b>67 026,2</b>	<b>45 591,0</b>	<b>29 481,1</b>	<b>28 027,5</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>6 596,5</b>	<b>7 232,6</b>	<b>7 335,0</b>	<b>6 430,9</b>	<b>6 676,3</b>	<b>6 446,9</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	463,5	1 105,0	1 105,0	206,1	97,6	28,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	4,4	3,7	4,2	4,3	4,3	0,4
зі страхування	3,1	1,5	1,6	1,5	1,7	1,3
з оплати праці	7,5	4,4	4,6	4,3	4,7	3,8
Інші поточні зобов'язання	6 118,0	6 118,0	6 219,6	6 214,7	6 568,0	6 413,0
<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>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>74 538,9</b>	<b>75 263,4</b>	<b>75 315,2</b>	<b>51 829,5</b>	<b>35 323,2</b>	<b>33 636,5</b>

**Фінансові результати ТОВ «Виват-Тур», тис. грн.**

Показник	І півр. 2008	9 міс. 2008	2008	І кв. 2009	І півр. 2009	9 міс. 2009	2009
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>22 489,7</b>	<b>38 993,5</b>	<b>39 282,9</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	38 346,8	51 355,1	56 652,2	13 917,4	14 948,3	14 948,4	14 948,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>38 346,8</b>	<b>51 355,3</b>	<b>56 652,4</b>	<b>13 917,4</b>	<b>37 438,0</b>	<b>53 941,9</b>	<b>54 231,3</b>
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	60,7	91,8	112,2	16,2	33,0	49,5	68,1
Відрахування на соціальні заходи	23,3	35,3	43,1	6,3	12,7	19,0	26,3
Амортизація	1,2	1,6	2,1	0,5	1,0	1,4	1,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	19 473,5	34 086,6	34 283,1
Інші операційні витрати	320,2	362,1	486,0	135,7	4 280,1	6 784,3	6 847,5
Інші звичайні витрати	37 450,8	50 261,8	55 167,7	13 784,9	14 805,8	14 805,8	14 805,8
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	5,0	18,1	29,3	3,4	7,9	13,1	20,2
<b>Разом витрати</b>	<b>37 861,2</b>	<b>50 770,7</b>	<b>55 840,4</b>	<b>13 947,0</b>	<b>38 614,0</b>	<b>55 759,7</b>	<b>56 052,8</b>
<b>Чистий прибуток (непокритий збиток)</b>	<b>485,6</b>	<b>584,6</b>	<b>812,0</b>	<b>(29,6)</b>	<b>(1 176,0)</b>	<b>(1 817,8)</b>	<b>(1 821,5)</b>

## Додаток до рейтингового звіту №3

## Графік проведення робіт з будівництва житлового комплексу по вул. Панфілова, у м. Донецьку

№ з/п	Тип робіт	Запланований термін	
		2007	2008
<b>Житловий будинок</b>			
1	Монолітний каркас будівлі	червень-грудень	січень
2	Цегляна кладка стін та перегородок	червень-грудень	січень-квітень
3	Оздоблювальні роботи	червень-вересень	березень-вересень
4	Сантехнічні роботи	червень-грудень	січень-серпень
5	Електромонтажні роботи	серпень-грудень	січень-вересень
6	Монтаж вентильованого фасаду	серпень-грудень	січень-липень
7	Установка м/п вікон	липень-грудень	січень-червень
8	Монтаж алюмінієвих вітражів	серпень-грудень	січень-червень
9	Зовнішні мережі	серпень-жовтень	лютий-березень
10	Монтаж котельні	–	лютий-квітень
11	Монтаж ліфтів	–	січень-квітень
12	Монтаж систем димовидалення	–	квітень-серпень
13	Монтаж систем пожежної сигналізації	–	квітень-серпень
14	Монтаж систем пожежогасіння	–	липень
15	Монтаж систем вентиляції	–	квітень-серпень
16	Благоустрій комплексу	жовтень-грудень	січень-вересень
<b>Паркінг</b>			
1	Монтаж трансформаторної з підключенням	листопад-грудень	січень-квітень
2	Монтаж систем пожежної сигналізації	вересень	–
3	Монтаж систем пожежогасіння	жовтень-листопад	вересень
4	Монтаж систем вентиляції	вересень	–
5	Благоустрій покрівлі	серпень-листопад	–

## Додаток до рейтингового звіту №4

**Зведений кошторис з будівництва житлового комплексу по вул. Панфілова, у м. Донецьку**

№ з/п	Тип робіт	Загальна кошторисна вартість, тис. грн.
1	Підготовка території до будівництва	354,6
2	Основні об'єкти будівництва, у т.ч.:	29 217,5
	Житловий будинок	24 316,5
	Підземний паркінг	4 200,4
	Котельня	700,6
3	Об'єкти енергетичного господарства	866,2
4	Зовнішні мережі водопостачання, каналізації, тепlopостачання та газопостачання	1 535,9
5	Благоустрій та озеленення території	304,6
6	Тимчасові будівлі та споруди	1 043,4
7	Інші роботи та затрати	497,8
8	Утримання служби замовника та авторський нагляд	1 182,6
9	Проектні та вишукувальні роботи	42,8
10	Інші витрати	4 138,5
	<b>Разом без ПДВ</b>	<b>41 817,9</b>
	<b>ПДВ, 20%</b>	<b>8 363,6</b>
	<b>Разом з ПДВ</b>	<b>50 181,4</b>



**Об'єкт будівництва по пр. Панфілова**

*Джерело: ТОВ «Виват-Тур»*