

Рейтинговий звіт АВСТ 001-007 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «А.В.С.»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 504 341 244,0 грн.; серії В – 8 731 260,0 грн.; серії С – 59 429 340,0 грн.; серії D – 69 323 800,0 грн. на загальну суму: 641 825 644,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій А-С – 85,5 грн.; серії D – 106 652,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 5 898 728 шт.; серії В – 102 120 шт.; серії С – 695 080 шт.; серії D – 650 шт. загальна кількість: 6 696 578 шт.
Термін розміщення:	з 15.05.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.12.2013 р.
Термін погашення:	з 01.01.2014 р. по 01.09.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.03.2008 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 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 «А.В.С.» за II квартал та 6 місяців 2009 року загалом (за даними 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	27.03.2008	11.06.2009 р.	24.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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 «А.В.С.» підтримується:

- обсягом виконаних робіт за проектом будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у м. Києві (202,8 млн. грн. станом на 30.06.2009 р.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-D.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «А.В.С.» обмежується:

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- 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	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	31 153,4	61 669,7	841 288,0	862 250,2	895 578,2
Власний капітал	22 688,2	22 716,3	223,0	(5 789,4)	502,3
Дебіторська заборгованість	2 909,0	7 749,7	678 191,0	680 789,6	682 656,0
Кредиторська заборгованість	8 287,2	2 668,4	35 623,0	31 995,1	29 295,1
Запаси	27 751,4	43 539,3	149 401,0	170 889,9	202 778,2
Довгострокові зобов'язання	0,0	35 100,3	803 675,0	833 149,9	863 379,6

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом доходи	197,2	1 243,2	44,9	430,6	58 586,0	315,1	688,4
Разом витрати	456,3	1 946,5	357,2	402,5	81 080,0	6 326,7	408,3
Чистий прибуток (збиток)	(259,1)	(703,3)	(312,3)	28,1	(22 494,0)	(6 011,6)	280,1

Основним напрямом діяльності ТОВ «А.В.С.» на сьогодні є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів нерухомості. Товариство не має досвіду введення об'єктів будівництва в експлуатацію і на сьогодні вперше як замовник бере участь у реалізації проекту будівництва житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва. Для фінансування будівництва товариство здійснило випуск цільових облігацій серій А-Д.

На сьогодні на об'єкті у м. Києві, по вул. Анрі Барбюса, 37/1 проводяться такі будівельні роботи: секція 5 – завершення будівництва 17-го поверху; секція 3 – завершення будівництва 20-го поверху; секція 1, 2 – завершення будівництва 4-го поверху; секція 8 – завершення будівництва 17-го поверху. Зведення комплексу відбуватиметься трьома чергами, введення всього об'єкта в експлуатацію заплановано на I квартал 2011 року (попередній термін – I квартал 2010 року). Загальна кошторисна вартість проекту становить близько 730,0 млн. грн.

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 63,0% 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 II кварталу 2009 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 280,1 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 3,9% (з 862 250,2 тис. грн. до 895 578,2 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено, насамперед, збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту та збільшенням дебіторської заборгованості товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були довгострокові зобов'язання (банківська позика та розміщені цільові облігації).

ТОВ «А.В.С.» активно використовує кошти, залучені за банківським кредитом. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість підприємства за кредитною лінією складала 221 554,0 тис. грн., що становить 24,7% джерел формування валюти балансу.

У II кварталі 2008 року ТОВ «А.В.С.» зареєструвало випуск цільових облігацій серій А-Д (Свідоцтва про реєстрацію випусків облігацій №№364/2/08 – 367/2/08 від 11 квітня 2008 року). Станом на 30.06.2009 р. товариство розмістило облігації у повному обсязі на загальну суму 641 825,6 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «А.В.С.» 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. Дев'ятко

Додатки

Дані балансу ТОВ «А.В.С.», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	53,3	53,3	114,0	80,7	80,6
Основні засоби:					
залишкова вартість	0,0	9 983,6	9 376,0	9 347,6	9 007,3
первісна вартість	0,0	10 406,1	10 567,0	10 613,5	10 613,5
знос	0,0	422,5	1 191,0	1 265,9	1 606,2
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
Усього за розділом I	53,3	10 036,9	9 490,0	9 428,3	9 087,9
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	27 751,4	43 539,3	149 401,0	170 889,9	202 778,2
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	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	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	7,4	14,3	10 880,0	793,7	860,8
первісна вартість	7,4	14,3	10 880,0	793,7	860,8
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	2 875,5	7 426,7	25 391,0	30 223,0	33 472,2
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	26,1	308,7	641 920,0	649 772,9	648 323,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	0,3	6,9	3 075,0	883,0	835,8
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	439,4	164,7	1 127,0	257,1	216,9
Усього за розділом II	31 100,1	51 460,6	831 794,0	852 819,6	886 486,9
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	172,2	4,0	2,3	3,4
БАЛАНС	31 153,4	61 669,7	841 288,0	862 250,2	895 578,2

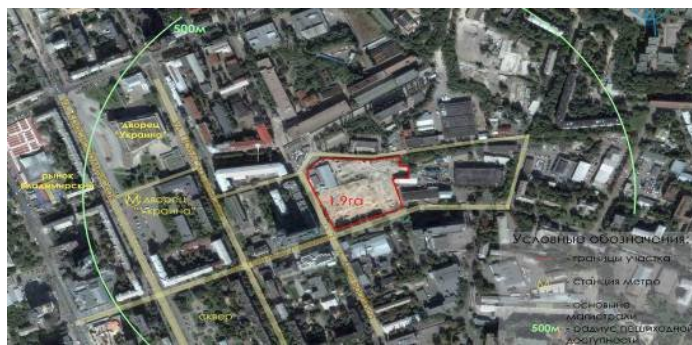
ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
I. Власний капітал					
Статутний капітал	23 979,6	23 979,6	23 980,0	23 979,6	23 979,6
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 291,4)	(1 263,3)	(23 757,0)	(29 769,0)	(23 477,3)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	22 688,2	22 716,3	223,0	(5 789,4)	502,3
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	35 100,3	803 675,0	833 149,9	863 379,6
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	8 266,7	2 649,3	35 583,0	31 948,1	29 249,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	8,0	19,1	40,0	46,0	45,9
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	9,6	0,0	0,0	1,0	0,0
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	178,0	1 184,7	1 767,0	2 894,6	2 401,2
Усього за розділом IV	8 465,2	3 853,1	37 390,0	34 889,7	31 696,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	31 153,4	61 669,7	841 288,0	862 250,2	895 578,2

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «А.В.С.», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	282,5	4,7	430,3	1 353,0	298,7	503,4
Інші операційні доходи	0,0	22,1	0,3	57 230,0	0,0	171,2
Інші звичайні доходи	960,7	0,0	0,0	0,0	16,4	13,8
Надзвичайні доходи	0,0	18,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	1 243,2	44,9	430,6	58 586,0	315,1	688,4
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	4 439,2	15 787,9	105 861,0	21 489,0	53 377,3
Матеріальні витрати	1,1	0,0	2,1	74,0	14,6	21,4
Витрати на оплату праці	234,9	111,8	219,8	1 560,0	487,9	992,2
Відрахування на соціальні заходи	85,2	41,0	76,5	462,0	145,2	262,6
Амортизація	49,8	25,9	422,5	775,0	75,3	415,6
Інші операційні витрати	614,8	4 616,7	15 148,3	170 867,0	20 770,9	38 409,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	321,2	57,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	960,7	1,0	0,0	13 146,0	6 321,4	13 684,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	1 946,5	357,2	402,5	81 080,0	6 326,7	408,3
Чистий прибуток (збиток)	(703,3)	(312,3)	28,1	(22 494,0)	(6 011,6)	280,1



Макет житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва



Розташування житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва



Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва станом на 08.06.2009 р.



Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва станом на 23.09.2009 р.