

Рейтинговий звіт VYKL 001-013 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Вишневий квартал»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 71 476 278,40 грн. серії В – 12 055 478,40 грн. на загальну суму: 83 531 756,8 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А, В – 49,6 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 441 054 шт. серії В – 243 054 шт. загальна кількість: 1 684 108 шт.
Термін розміщення:	з 01.03.2007 р. по 01.03.2010 р.
Термін обігу:	з 01.03.2007 р. по 01.03.2010 р.
Термін погашення:	з 02.03.2010 р. по 01.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	26.12.2006 р.
Дата оновлення:	11.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	негативний

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 «Вишневий квартал» за III квартал та 9 міс. 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	26.12.2006 р.	27.11.2008 р.	03.03.2009 р.	11.06.2009 р.	04.09.2009 р.	11.12.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	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.

Знак «—» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 «Вишневий квартал» підтримується:

- ступенем будівельної готовності житлового будинку в м. Вишневому по вул. Жовтнева, 31а (станом на 30.09.2009 р. складає 75%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Вишневий квартал» обмежується:

- затримкою будівництва житлового будинку в м. Вишневому по вул. Жовтнева, 31а;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)714,4 тис. грн. станом на 30.09.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю та 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.	30.09.2009 р.
Активи	1 934,3	28 608,6	60 185,0	63 523,3	67 903,0	71 520,4
Власний капітал	131,7	(64,3)	(563,8)	(631,4)	(677,0)	(714,4)
Дебіторська заборгованість	818,4	5 216,6	9 334,2	10 307,3	10 239,0	10 768,4
Незавершене будівництво	0,0	20 760,0	50 346,9	52 915,4	57 173,0	60 541,2

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.	9 міс. 2009 р.
Разом чисті доходи	0,0	23,0	42,5	2,3	4,0	3,7
Разом витрати	162,1	219	536,4	69,0	116	153,6
Чистий прибуток (збиток)	(162,1)	(196,0)	(493,9)	(66,7)	(112,0)	(149,9)

Основними напрямками діяльності компанії є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

ТОВ «Вишневий квартал» реалізує інвестиційно-будівельний проект будівництва багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці, розташованій за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, м. Вишневе, вул. Жовтнева, 31а, який компанія здійснює як Замовник та Інвестор (для фінансування були випущені цільові облігації серій А та В).

Станом на листопад 2009 р. на об'єкті зведено каркас будівлі, завершені роботи з улаштування внутрішніх та зовнішніх стін цегляної кладки, виконано монтаж вікон, облаштовано покрівлю, проводяться внутрішні оздоблювальні роботи, електромонтажні та сантехнічні роботи, роботи з утеплення фасаду. Станом на 30.09.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, складає 75%. На сьогодні спостерігається затримка будівництва. За даними представників компанії введення об'єкта в експлуатацію заплановано на I квартал 2010 року. Попередній термін введення будинку в експлуатацію – III квартал 2008 року.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні-вересні 2009 року будівельними підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 930,7 млн. грн., що становить 42,2% від обсягів будівництва у відповідному періоді попереднього року. Так, за результатами зазначеного періоду 2009 року в Київській області обсяг введеного житла склав 256,8 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 56,9%. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. 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.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Вишневий квартал» збільшилась на 5,3% (з 67 903,0 тис. грн. до 71 520,4 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець вересня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме довгострокові банківські позики та частково розміщені цільові облігації. У результаті фінансово-господарської діяльності

протягом 9 місяців 2009 року ТОВ «Вишневий квартал» отримало збиток у розмірі 149,9 тис. грн.

Станом на 30.09.2009 р. товариство має заборгованість за банківською позикою у розмірі 30 000,0 тис. грн.

Станом на 30.09.2009 р. ТОВ «Вишневий квартал» розмістило облігації серії А у кількості 654 599 шт. на суму 32 468,1 тис. грн. та облігації серії В у кількості 105 593 шт. на суму 5 237,4 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Вишневий квартал» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Дані балансу ТОВ «Вишневий квартал», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Необоротні активи						
Незавершене будівництво	0,0	20 760,0	50 346,9	52 915,4	57 173,00	60 541,2
Основні засоби:						
залишкова вартість	0,3	56,0	38,5	38,5	30,00	26,6
первісна вартість	2,5	67,7	76,7	76,7	77,00	76,7
знос	2,2	11,7	38,2	38,2	47,00	50
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	0,3	20 816,0	50 385,4	52 953,9	57 203,0	60 567,8
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	1 091,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	515,8	1,8	13,3	15,9	18,00	17,7
первісна вартість	0,0	0,0	13,3	15,9	18,00	17,7
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	302,6	4 393,3	8 590,7	9 464,5	9 530,00	10 116,1
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	821,5	730,2	826,9	691,00	634,6
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	23,8	2 576,0	2,0	5,2	1,00	1,3
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	463,4	256,9	460,00	182,9
Усього за розділом II	1 934,0	7 792,6	9 799,6	10 569,4	10 700,0	10 952,6
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 934,3	28 608,6	60 185,0	63 523,3	67 903,0	71 520,4

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Власний капітал						
Статутний капітал	500,0	500,0	500,0	500,0	500,00	500,00
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(368,3)	(564,3)	(1 063,8)	(1 131,4)	(1 177,00)	(1 214,4)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	131,7	(64,3)	(563,8)	(631,4)	(677,0)	(714,4)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання						
Довгострокові кредити банків	1 032,3	21 349,6	59 454,5	62 131,6	64 266,00	68 163,8
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	600,3	3 687,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	1 632,6	25 036,6	59 454,5	62 131,6	64 266,00	68 163,8
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	0,0	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	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	115,6	2 000,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	51,9	0,0	0,4	0,4	1,00	0,4
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0			
зі страхування	0,8	1,0	2,4	2,4	2,00	2,3
з оплати праці	1,7	2,3	4,3	4,7	4,00	4,3
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	1 632,5	1 287,2	2 015,6	4 307,00	4 064,0
Усього за розділом IV	170,0	3 636,3	1 294,3	2 023,1	4 314,0	4 071,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 934,3	28 608,6	60 185,0	63 523,3	67 903,0	71 520,4

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Вишневий квартал», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Чистий обсяг продажу	0,0	4,4	10,2	2,3	4,0	3,7
Інші операційні доходи	0,0	18,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	32,2	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	23,0	42,5	2,3	4,0	3,7
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	14,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	10,8	18,8	43,7	15,5	31,0	47,3
Відрахування на соціальні заходи	4,1	11,7	16,0	5,7	12,0	17,4
Амортизація	0,4	4,7	26,4	0,0	9,0	11,9
Інші операційні витрати	183,8	183,8	378,7	28,5	33,0	34,1
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	56,9	19,3	31,0	42,9
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	162,1	219	536,4	69,0	116	153,6
Чистий прибуток (збиток)	(162,1)	(196,0)	(493,9)	(66,7)	(112,0)	(149,9)



Будівництво житлового будинку по вул. Жовтневій, 31а станом на 18.05.2009 р.



Будівництво житлового будинку по вул. Жовтневій, 31а станом на 28.08.2009 р.



Будівництво житлового будинку по вул. Жовтневій, 31а станом на середину листопада 2009 р.