

Рейтинговий звіт VYKL 001-012 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: | 04.09.2009 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 II квартал та I 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 | 26.12.2006 р. | 27.11.2008 р. | 03.03.2009 р. | 11.06.2009 р. | 04.09.2009 р. |
|---|---------------|---------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- |
| Прогноз: | стабільний | стабільний | негативний | негативний | негативний |
| Рейтингова дія: | визначення | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | 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 30.06.2009 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 терміном понад один рік;
- перебуванням об'єкта незавершеного будівництва у м. Вишневому по вул. Жовтнева, 31а в заставі за банківським кредитом;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)677,0 тис. грн. станом на 30.06.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю 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. |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Активи | 1 934,3 | 28 608,6 | 60 185,0 | 63 523,3 | 67 903,0 |
| Власний капітал | 131,7 | (64,3) | (563,8) | (631,4) | (677,0) |
| Дебіторська заборгованість | 818,4 | 5 216,6 | 9 334,2 | 10 307,3 | 10 239,0 |
| Незавершене будівництво | 0,0 | 20 760,0 | 50 346,9 | 52 915,4 | 57 173,0 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 31.12.2006 р. | 31.12.2007 р. | 31.12.2008 р. | 31.03.2009 р. | 30.06.2009 р. |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Разом чисті доходи | 0,0 | 23,0 | 42,5 | 2,3 | 4,0 |
| Разом витрати | 162,1 | 219 | 536,4 | 69,0 | 116 |
| Чистий прибуток (збиток) | (162,1) | (196,0) | (493,9) | (66,7) | (112,0) |

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

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).

На сьогодні на об'єкті закінчені роботи з улаштування внутрішніх та зовнішніх стін цегляної кладки, виконано монтаж вікон на 100%, улаштування покрівлі – 100%, проводяться внутрішні оздоблювальні роботи, електромонтажні та сантехнічні роботи, розпочаті роботи зі скління балконів (виконано 20% робіт), роботи з утеплення фасаду (виконано 10% робіт). Станом на 30.06.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, складає 75%. Попередній термін введення будинку в експлуатацію – III квартал 2008 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва терміном понад один рік.

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. Так, будівельними підприємствами Київської області, які працювали у січні-червні 2009 року, виконано будівельних робіт на суму 538,9 млн. грн., що на 59% менше, ніж у січні-червні 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-червні 2009 року, порівняно з січнем-червнем 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності, а саме на 90,7% скоротилося виконання робіт з підготовки будівельних ділянок, на 59,1% – з будівництва будівель та споруд та на 55,5% скоротились обсяги робіт з установлення в них інженерного устаткування. Кризові явища, характерні для будівельної галузі в аналізованому періоді, позначилися на показнику площі житла, введенного в експлуатацію у I півріччі 2009 року. Так, за результатами 6 місяців 2009 року у Київській області обсяг введенного житла склав 256,8 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 56,9%.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року ТОВ «Вишневий квартал» отримало збиток у розмірі 112,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 6,9% (з 63 523,3 тис. грн. до 67 903,0 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 червня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме довгострокові банківські позики та частково розміщені цільові облігації.

Станом на 30.06.2009 р. товариство має заборгованість за банківською позицією у розмірі 30 000,0 тис. грн., що становить 44,2% джерел формування валюти балансу.

Станом на 30.06.2009 р. ТОВ «Вишневий квартал» розмістило облігації серії А у кількості 649 391 шт. на суму 32 209,8 тис. грн. та облігації серії В у кількості 41 456 шт. на суму 2 056,2 тис. грн., що становить 41% загального випуску.

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 моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

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

| АКТИВ | 31.12.2006 р. | 31.12.2007 р. | 31.12.2008 р. | 31.03.2009 р. | 30.06.2009 р. |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| I. Необоротні активи | | | | | |
| Незавершене будівництво | 0,0 | 20 760,0 | 50 346,9 | 52 915,4 | 57 173,00 |
| Основні засоби: | | | | | |
| залишкова вартість | 0,3 | 56,0 | 38,5 | 38,5 | 30,00 |
| первісна вартість | 2,5 | 67,7 | 76,7 | 76,7 | 77,00 |
| знос | 2,2 | 11,7 | 38,2 | 38,2 | 47,00 |
| 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 | 0,3 | 20 816,0 | 50 385,4 | 52 953,9 | 57 203,0 |
| II. Оборотні активи | | | | | |
| Запаси: | | | | | |
| виробничі запаси | 1 091,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 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 | 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 | 515,8 | 1,8 | 13,3 | 15,9 | 18,00 |
| первісна вартість | 0,0 | 0,0 | 13,3 | 15,9 | 18,00 |
| резерв сумнівних боргів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| з бюджетом | 302,6 | 4 393,3 | 8 590,7 | 9 464,5 | 9 530,00 |
| 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 | 0,0 | 821,5 | 730,2 | 826,9 | 691,00 |
| Поточні фінансові інвестиції | 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 |
| в іноземній валюті | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші оборотні активи | 0,0 | 0,0 | 463,4 | 256,9 | 460,00 |
| Усього за розділом II | 1 934,0 | 7 792,6 | 9 799,6 | 10 569,4 | 10 700,0 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 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 |

| ПАСИВ | 31.12.2006 р. | 31.12.2007 р. | 31.12.2008 р. | 31.03.2009 р. | 30.06.2009 р. |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| I. Власний капітал | | | | | |
| Статутний капітал | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,00 |
| 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) | (368,3) | (564,3) | (1 063,8) | (1 131,4) | (1 177,00) |
| 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 | 131,7 | (64,3) | (563,8) | (631,4) | (677,0) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | | | | | |
| 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 |
| Усього за розділом II | 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 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 600,3 | 3 687,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 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 |
| Усього за розділом III | 1 632,6 | 25 036,6 | 59 454,5 | 62 131,6 | 64 266,00 |
| 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 | 115,6 | 2 000,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | |
| з одержаних авансів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| з бюджетом | 51,9 | 0,0 | 0,4 | 0,4 | 1,00 |
| з позабюджетних платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| зі страхування | 0,8 | 1,0 | 2,4 | 2,4 | 2,00 |
| з оплати праці | 1,7 | 2,3 | 4,3 | 4,7 | 4,00 |
| 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 | 0,0 | 1 632,5 | 1 287,2 | 2 015,6 | 4 307,00 |
| Усього за розділом IV | 170,0 | 3 636,3 | 1 294,3 | 2 023,1 | 4 314,0 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 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 |

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

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



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.