

Рейтинговий звіт АКVP 003-013 short

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Аквапарк»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг емісії:	серія D – 23 199 750,0 грн., серія E – 21 000 000,0 грн., серія F – 28 520 000,0 грн., серія G – 10 407 780,0 грн. на загальну суму: 83 127 530,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серія D – 70,0 грн., серія E – 100,0 грн., серія F – 100,0 грн., серія G – 36,0 грн. серія D – 331 425 шт.; серія E – 210 000 шт.;
Кількість облигацій:	серія F – 285 200 шт.; серія G – 289 105 шт. на загальну кількість: 1 115 730 шт.
Термін розміщення:	з 23.07.2007 р. по 22.07.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту Емітента про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.08.2009 р.
Термін погашення:	з 01.09.2009 р. по 31.12.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	08.06.2006 р.
Дата оновлення:	11.06.2010 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 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 «Аквапарк» за I квартал 2010 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	08.06.06	18.03.08	19.06.2009	08.09.2009	19.11.2009	20.04.2010	11.06.2010
Рівень рейтингу	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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.

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 «Аквапарк» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлово-офісного комплексу, під фінансування якого було випущено цільові облігації.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Аквапарк» 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.

Стаття балансу	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	420 076,7	251 942,0	134 654,3	135 096,8	110 321,6	82 749,0	82 527,2
Власний капітал	26 182,9	18 760,5	16 522,5	19 133,7	10 918,4	4 530,6	1 056,1
Дебіторська заборгованість	186 679,0	121 348,8	2 258,1	3 396,4	3 849,1	2 776,0	3 693,7
Кредиторська заборгованість	214 094,5	116 181,5	50,9	110,6	135,6	9 188,8	9 104,3
Товарно-матеріальні запаси	98 666,4	89 515,7	91 592,1	88 884,7	78 580,4	55 767,9	35 542,6

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Разом доходи	93 690,8	132 578,3	618,2	7 909,8	27 401,6	45 074,1	665,6
Разом витрати	70 399,8	129 376,1	2 856,2	7 536,6	35 243,7	59 304,1	4 220,9
Чистий прибуток/збиток	23 291,0	3 202,2	-2 238,0	- 373,2	-7 842,1	-14 230,0	-3 555,3

Резюме

Основним напрямом діяльності ТОВ «Аквапарк» є залучення фінансування для здійснення реалізації будівельних проектів, використання та розпорядження цими коштами. Компанія також здійснює будівництво будівельних об'єктів за рахунок як залучених, так і власних коштів.

На сучасному етапі розвитку ТОВ «Аквапарк» як Замовник та Інвестор реалізує проект будівництва житлово-готельного комплексу зі спортивно-розважальним центром на земельній ділянці площею 4,8 га, розташованій на вул. Шумського у Дніпровському районі м. Києва. З метою забезпечення фінансування будівельних робіт ТОВ «Аквапарк» здійснило емісію безпроцентних (цільових) облігацій серій D, E, F, G на загальну суму 83,1 млн. грн.

Житловий будинок № 1 здано в експлуатацію у II кварталі 2006 року. Житлову частину будинків №№ 2 і 3 було здано в експлуатацію у грудні 2007 року. Протягом III кварталу 2008 року було введено в експлуатацію: прибудований готельний блок (згідно з актом Державної приймальної комісії № 259 від 13.08.2008 р.); вбудовані приміщення у житловому будинку № 2 (згідно з актом Державної приймальної комісії № 267 від 13.08.2008 р.); вбудовані приміщення у житловому будинку № 3 (згідно з актом Державної приймальної комісії № 266 від 13.08.2008 р.); паркінг (згідно з актом Державної приймальної комісії № 265 від 13.08.2008 р.); котельня (згідно з актом Державної приймальної комісії № 558 від 28.12.2007 р.).

Будівництво житлово-готельного комплексу розпочато у I кварталі 2004 року та планувалося завершити у IV кварталі 2007 року (будівництво житлових будинків завершено вчасно). У серпні 2008 року здано в експлуатацію III чергу будівництва (офісно-готельний комплекс). Закінчити будівництво IV черги (аквапарку) планується у 2011 році.

У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Найзначнішим виявилось скорочення у підготовці будівельних ділянок (81,9%), будівництво будівель і споруд зменшилось на 24,1%, роботи із завершення будівництва зазнали зменшення тільки на 3%. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. Значного відновлення продажів слід чекати

після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Аквапарк» скоротилась на 222,2 тис. грн. і станом на 31.03.2010 р. дорівнювала 82 527,2 тис. грн. Оборотні активи ТОВ «Аквапарк» у I кварталі 2010 року скоротились на 32% (-20 269,2 тис. грн.) за рахунок віднесення готової продукції на рахунок основних засобів товариства. Необоротні активи протягом I кварталу 2010 року збільшились в 2 рази (+20 047,0 тис. грн.) – до 38 732,2 тис. грн. за рахунок віднесення готової продукції на рахунок основних засобів. Пасиви ТОВ «Аквапарк» представлені переважно поточними зобов'язаннями, сукупна питома вага яких на кінець березня 2010 року становила 98% валюти балансу. Протягом I кварталу 2010 року обсяг власного капіталу ТОВ «Аквапарк» скоротився на 77% (-3 474,5 тис. грн.), до 1 056,1 тис. грн. за рахунок непокритого збитку. Власний капітал сформовано внесками учасників до статутного фонду – 2 000,0 тис. грн. та непокритим збитком – (-) 943,9 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Аквапарк» протягом I кварталу 2010 року була збитковою – компанія отримала чистий збиток у розмірі 3 555,3 тис. грн. Основна причина збитку – фінансові витрати в розмірі 3 140,2 тис. грн. В аналізованому періоді компанія отримала чисті доходи у розмірі 665,6 тис. грн.

Станом на 31.03.2010 р. ТОВ «Аквапарк» користувалось двома кредитами, сукупна заборгованість за якими на звітну дату складала 57 879,0 тис. грн. з терміном дії до 05.10.2010 р., зі сплатою за користування позикою 22% річних без надання забезпечення.

16.11.2006 р. свідоцтвом ДКЦПФР за № 736/2/06 було зареєстровано облігації серії С. 13.07.2007 р. свідоцтвами ДКЦПФР за №№ 358/2/0, 359/2/07, 360/2/07, 361/2/07 було зареєстровано облігації серій D, E, F, G. ТОВ «Аквапарк» погасило облігації серій D, E, F, G в терміни, передбачені проспектом емісії (Свідоцтва ДКЦПФР про скасування випусків №№ 68, 69, 70, 71-С-О від 10.03.2010 року. Наразі погашаються облігації серії С (погашено 97% облігацій) – 6 933 шт. Облігацій серії С не погашені в зв'язку із судовим позовом між покупцем облігацій та ТОВ «Фондовий Капітал».

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання випуску цільових облігацій ТОВ «Аквапарк» підтверджено на рівні uaB+ з прогнозом «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т. О. Гулик

Додатки

Дані балансу ТОВ «Аквапарк», тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Необоротні активи	3 826,80	32 999,50	32 836,20	31 499,10	22 187,00	18 685,20	38 732,20
Нематеріальні активи	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	144,20	10 102,80	10 141,20	8 948,80	8 906,50	6 461,50	6 349,10
Основні засоби	3 382,60	2 719,00	2 517,20	2 372,50	2 220,30	2 163,50	22 322,90
Довгострокові фінансові інвестиції	300,00	20 177,70	20 177,80	20 177,80	11 060,20	10 060,20	10 060,20
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборотні активи	179 042,30	218 071,00	100 984,40	102 796,80	87 364,50	64 064,20	43 795,00
Запаси:	116 528,70	89 515,70	91 592,10	88 884,70	78 580,40	55 767,90	35 542,60
виробничі запаси	106 490,70	27 524,60	29 459,80	29 531,40	29 624,10	19 142,90	19 258,80
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
готова продукція	10 038,00	61 991,10	62 132,30	59 353,30	48 956,30	36 625,00	16 283,80
Векселі одержані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість:	30 763,10	121 348,80	2 258,10	3 396,40	3 849,10	2 776,00	3 693,70
За товари, роботи, послуги	2 016,40	1 854,30	511,30	1 733,50	2 510,60	2 509,50	2 127,70
За розрахунками:	4 776,90	14,40	29,80	0,10	1,80	4,10	141,20
- з бюджетом	4 776,90	14,40	29,80	0,10	1,80	4,10	141,20
- за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна заборгованість	23 969,80	119 480,10	1 717,00	1 662,80	1 336,70	262,40	1 424,80
Поточні фінансові інвестиції	29,20	0,00	0,00	5 552,40	0,00	0,00	0,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	18 926,10	2 377,80	2 202,80	294,60	522,70	4 282,60	3 303,50
- в національній валюті	6,30	2 377,80	2 202,80	294,60	522,70	4 282,60	3 303,50
Інші оборотні активи	12 795,20	4 828,70	4 931,40	4 668,70	4 412,30	1 237,70	1 255,20
Витрати майбутніх періодів	3,20	871,50	833,70	801,00	769,90	0,00	0,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	182 872,30	251 942,00	134 654,30	135 096,90	110 321,40	82 749,40	82 527,20
Власний капітал	9 680,10	18 760,50	16 522,50	19 133,70	10 918,40	4 530,60	1 056,10
Статутний капітал	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Резервний капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 311,10	16 760,50	14 522,50	17 133,70	8 918,40	2 530,60	-943,90
Довгострокові зобов'язання	75 198,00	84 629,00	87 824,60	84 590,90	10 802,70	485,30	485,30
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	75 198,00	84 629,00	87 824,60	84 590,90	10 802,70	485,30	485,30
Відстрочені податкові зобов'язання	198,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	97 994,20	148 552,50	30 307,20	31 372,20	88 600,50	77 733,50	80 985,80
Короткострокові кредити	21 812,80	117 000,00	0,00	2 400,0	53 900,00	57 879,10	57 879,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	99,60	86,90	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	218,50	148,20	50,90	110,30	135,60	126,50	42,00
- з бюджетом	85,50	148,20	42,90	85,00	133,40	123,80	39,80
- з страхування	31,00	0,00	0,90	4,90	2,20	2,70	2,20
- з оплати праці	102,00	0,00	7,10	20,40	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	75 863,30	31 317,40	30 256,30	28 861,60	34 564,90	10 665,60	14 002,50

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

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	25 754,9	40 499,5	51 485,3	453,3	7 651,8	27 023,8	44 679,8	658,3
Інші операційні доходи	36 056,1	3 516,5	5 460,7	0,3	2,0	4,4	5,4	0,0
Інші звичайні доходи	54 009,2	44 112,3	75 632,3	164,6	256,0	373,4	388,9	7,3
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом доходи	115 820,2	88 128,3	132 578,3	618,2	7 909,8	27 401,6	45 074,1	665,6
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	32 669,7	-3 506,9	-1 748,1	2 134,9	613,3	10 928,2	24 577,3	0,3
Матеріальні витрати	3 442,0	3 588,0	248,4	42,3	58,9	72,2	113,1	239,1
Витрати на оплату праці	949,8	1 709,4	1 933,3	199,9	325,1	489,7	647,5	165,3
Відрахування на соціальні заходи	283,7	768,8	638,4	74,0	116,4	162,0	206,2	44,1
Амортизація	929,6	764,7	637,5	79,2	148,0	213,5	271,3	57,0
Інші операційні витрати	84 075,1	12 107,1	25 981,1	3 692,3	5 087,9	10 903,4	16 577,7	575,5
Собівартість реалізованих товарів	2 516,4	1 006,5	38,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	52 734,4	41 283,9	98 043,6	888,4	1 157,0	12 384,7	16 723,0	3 140,2
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	787,3	102,0	107,0	15,0	30,0	90,0	188,0	0,0
Разом витрати	113 048,6	64 837,3	129 376,1	2 856,2	7 536,6	35 243,7	59 304,1	4 220,9
Чистий прибуток	2 771,6	23 291,0	3 202,2	-2 238,0	373,2	-7 842,1	-14 230,0	-3 555,3