

## **Рейтинговий звіт VANT 001-009 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ВАНТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 251 367 300,00 грн.</li><li>• серії В – 13 966 000,00 грн.</li><li>• серії С – 25 976 000,00 грн.</li></ul> на загальну суму: 291 309 300,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А, В – 100,00 грн.</li><li>• серії С – 136 000,00 грн.</li></ul>
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 2 513 673 штук</li><li>• серії В – 139 660 штук</li><li>• серії С – 191 штука</li></ul> загальна кількість: 2 653 524 штуки
Термін розміщення:	• серій А-С – з 23.06.2008 р. по 16.06.2009 р.
Термін обігу:	• серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.01.2013 р.
Термін погашення:	• серій А-С – з 01.02.2013 р. по 30.04.2013 р.
Рейтингова дія:	<b>оновлення</b>
Дата визначення:	<b>24.04.2008 р.</b>
Дата оновлення:	<b>19.03.2010 р.</b>
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB+</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 «ВАНТ» 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	24.04.2008 р.	05.06.2008 р.	24.09.2009 р	29.12.2009 р	19.03.2010 р
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	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 (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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 «ВАНТ» підтримується:**

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу по вул. Січневого повстання (вул. Мазепи), 11 А, літ. Б у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С (обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на 31.12.2009 р. становив 122,5 млн. грн.);
- наявністю досвіду роботи у будівельній сфері та володіння відповідними виробничими потужностями Корпорацією «Альтіс-Холдинг», яка виступає Генеральним підрядником будівництва зазначеного комплексу.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ВАНТ» обмежується:**

- перебуванням у заставі за простроченим зобов'язанням земельної ділянки, на якій здійснюється реалізація проекту будівництва, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Активи	9 104,9	11 684,3	11 491,1	108 361,7	385 666,2	376 598,8	263 732,7
Незавершене будівництво	7 513,8	7 840,2	8 065,3	17 360,0	91 081,5	120 439,8	122 507,0
Основні засоби	2,3	8,7	0,0	86 090,4	86 098,3	86 113,6	17 206,3
Дебіторська заборгованість	1 521,2	3 223,8	3 306,0	4 505,5	27 639,2	97 076,5	102 832,8
Кредиторська заборгованість	4 182,8	1 123,9	13 177,4	2 240,0	25 392,4	9 843,1	16 291,4
Довгострокові зобов'язання	5 570,0	11 674,1	0,0	46 350,0	291 309,3	291 309,3	240 422,0
Власний капітал	(647,90)	(1 113,70)	(1 676,30)	59 771,7	68 964,5	75 446,4	7 019,2

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0	0
Разом чисті доходи	5 578,0	6 549,8	333,1	1,5	48 602,8	255 087	237 617,9
Разом витрати	6 236,1	7 025,9	895,7	7 459,1	39 410,1	248 605,1	230 666,0
Чистий прибуток (збиток)	(658,1)	(476,1)	(562,6)	(7 457,6)	9 192,7	6 481,9	6 951,8

ТОВ «ВАНТ» зареєстровано 19.07.2004 р. Печерською районною у м. Києві адміністрацією. Основними видами діяльності товариства є здавання в оренду власного нерухомого майна та будівництво будівель.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від погашення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Компанія не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше (як Забудовник та Інвестор) здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу із закладами соціально-побутового призначення, нежитловими приміщеннями та паркінгом по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у Печерському районі м. Києва загальною площею 47 818,10 кв. м.

Будівельні роботи на об'єкті виконуються з початку 2008 року. Станом на початок березня 2010 року на об'єкті виконано такі роботи: знесено нежитлову будівлю, що була розташована на території виконання будівельних робіт; винесено з-під плями забудови теплові мережі та проведено інші підготовчі роботи; повністю виконано роботи з пальового огороження котловану, виконано роботи з облаштування пальового поля, фундаментної плити, пластового дренажу, роботи з гідроізоляції підземної частини. Закінчено облаштування підземної частини будівлі, триває зведення каркасу будівлі на рівні 3 поверху. Орієнтовний строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, за даними Генпідрядника та відповідно до дозвільної документації, – I квартал 2012 року.

ТОВ «ВАНТ» для фінансування будівельного проекту використовує такий інструмент запозичень як цільові облігації загальним обсягом 291 309 300,00 грн., що надасть компанії низку додаткових переваг. Погашення однієї облігації

відповідної серії відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир (серія А), загальної площі вбудованих приміщень (серія В) та машино-місце у підземному паркінгу (серія С).

Після введення в експлуатацію будинку та у разі розміщення всіх облігацій компанія має передати у власність власникам облігацій квартири (25 136,73 кв. м), вбудовані приміщення (1 396,60 кв. м), а також 191 машино-місце у паркінгу загальною площею 6 874,40 кв. м. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 90,0% загальної площі квартир, 92,4% вбудованих приміщень, а також 100% машино-місце паркінгу в зазначеному житловому будинку.

Облігації забезпечені порукою ТОВ «Вторхімпостач» (виступає Поручителем), відповідно до Договору поруки № 1 від 22.02.2008 р. Поручитель зобов'язується перед всіма власниками облігацій Емітента за виконання Емітентом обов'язків щодо погашення іменних цільових облігацій у кількості 2 653 524 штуки на загальну суму 291 309 300,00 грн. Поручитель зобов'язується у випадку непогашення Емітентом іменних цільових облігацій здійснити виплату номінальної вартості облігацій всім власникам облігацій, що звернулись до Поручителя.

Випуск облігацій компанії серій А-С був зареєстрований ДКЦПФР та повністю розміщений протягом II кварталу 2008 року (свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій № 496/2/08, № 497/2/08, № 498/2/08 від 11 червня 2008 року, дата видачі – 26 червня 2008 року).

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ВАНТ» зменшилась з 376 598,8 тис. грн. до 263 732,7 тис. грн. за рахунок проведення переоцінки земельної ділянки яка знаходилась у власності товариства. Головним елементом у структурі активів товариства є дебіторська заборгованість, основні засоби та незавершене будівництво за проектом компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 року були довгострокові фінансові зобов'язання товариства за розміщеними облігаціями. Протягом 2009 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «ВАНТ» була прибутковою. Прибуток за 2009 рік склав 6 951,8 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ВАНТ» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу рейтингів корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «ВАНТ», тис. грн.

	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
<b>Актив</b>	<b>11 684,3</b>	<b>11 491,1</b>	<b>108 361,7</b>	<b>385 666,2</b>	<b>376 598,8</b>	<b>263 732,7</b>
<b>Необоротні активи</b>	7 848,9	8 065,3	103 450,4	177 179,8	259 072,7	139 713,3
Незавершене будівництво	7 840,2	8 065,3	17 360,0	91 081,5	120 439,8	122 507,0
Основні засоби	8,7	0,0	86 090,4	86 098,3	86 113,6	17 206,3
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	52 519,3	0
<b>Оборотні активи</b>	3 835,4	3 425,8	4 911,3	208 486,4	117 524,2	124 019,4
виробничі запаси	0,2	0,0	0,0	10,4	7,9	7,9
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1 597,5	1 650,9	1 869,2	3 346,2	6 388,5	6 648,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 626,3	1 655,1	2 636,3	24 293	90 688	96 184,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	173 399,1	165,1	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	611,4	119,8	279,5	87,7	10 057,2	10 801,5
Інші оборотні активи	0,0	0,0	126,3	7 350	10 217,5	10 377,3
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0	1,9	0
<b>Пасив</b>	<b>11 684,3</b>	<b>11 491,1</b>	<b>108 361,7</b>	<b>385 666,2</b>	<b>376 598,8</b>	<b>263 732,7</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>(1 113,7)</b>	<b>(1 676,3)</b>	<b>59 771,7</b>	<b>68 964,5</b>	<b>75 446,4</b>	<b>7 019,2</b>
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	68 905,6	68 905,6	68 905,6	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 134,2)	(1 696,8)	(9 154,4)	38,4	6 520,3	6 998,7
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	11 674,1	0,0	46 350,0	291 309,3	291 309,3	240 422,0
<b>Поточні зобов'язання</b>	1 123,9	13 177,4	2 240,0	25 392,4	9 843,1	16 257,7
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,8	9,3	9,8
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	7,7	0,0	1,6	19,8	20,3
зі страхування	0,0	0,2	0,0	0,0	0	1,1
з оплати праці	0,0	0,4	0,0	0,0	0	2,5
Інші поточні зобов'язання	1 123,9	13 169,1	2 240,0	25 390,0	9 814	16 257,7
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

## Фінансові результати ТОВ «ВАНТ», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Інші операційні доходи	6 517,5	316,0	0,2	1,3	0	0
Інші звичайні доходи	32,3	17,1	1,3	48 601,1	255 087	237 617,9
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Разом чистих доходів</b>	<b>6 549,8</b>	<b>333,1</b>	<b>1,5</b>	<b>48 602,8</b>	<b>255 087</b>	<b>237 617,9</b>
більшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Матеріальні витрати	1,1	0,2	0,2	10,1	3,4	3,4
Витрати на оплату праці	21,5	16,4	6,0	44,2	56,2	79,2
Відрахування на соціальні заходи	8,1	6,0	2,2	16,2	20,7	29,2
Амортизація	6,1	2,1	0,0	2,8	5	6,7
Інші операційні витрати	6 989,1	862,7	2 605,9	39,0	197,7	267,5
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	8,3	4 844,8	39 294,2	248 315,8	230 270,8
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	3,2	6,3	9,3
<b>Разом витрат</b>	<b>7 025,9</b>	<b>895,7</b>	<b>7 459,1</b>	<b>39 410,1</b>	<b>248 605,1</b>	<b>230 666,1</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(476,1)</b>	<b>(562,6)</b>	<b>(7 457,6)</b>	<b>9 192,7</b>	<b>6 481,9</b>	<b>6 951,8</b>

Джерело: ТОВ «ВАНТ»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві станом (зліва - направо): на 08.10.2008 р. та на 26.03.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві станом на кінець вересня 2009 р. та на початок грудня 2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві станом на середину березня 2010 р.