

## **Рейтинговий звіт АВСТ 001-009 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:	18.03.2010 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 «А.В.С.» за IV квартал та 2009 рік загалом (за даними [www.stockmarket.gov.ua](http://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	24.09.2009	17.12.2009	18.03.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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.

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:**

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у м. Києві до 251,3 млн. грн. (станом на 30.09.2009 р. – 226,7 млн. грн.), 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 проектів, 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	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	31 153,4	61 669,7	841 288,0	862 250,2	895 578,2	921 870,0	949 228,2
Власний капітал	22 688,2	22 716,3	223,0	(5 789,4)	502,3	390,2	586,7
Дебіторська заборгованість	2 909,0	7 749,7	678 191,0	680 789,6	682 656,0	685 140,2	687 830,4
Кредиторська заборгованість	8 287,2	2 668,4	35 623,0	31 995,1	29 295,1	29 852,1	46 054,8
Запаси	27 751,4	43 539,3	149 401,0	170 889,9	202 778,2	226 699,2	251 323,7
Довгострокові зобов'язання	0,0	35 100,3	803 675,0	833 149,9	863 379,6	889 350,8	900 356,2

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	1 243,2	44,9	430,6	58 586,0	315,1	688,4	737,0	780,0
Разом витрати	1 946,5	357,2	402,5	81 080,0	6 326,7	408,3	569,0	415,5
Чистий прибуток (збиток)	(703,3)	(312,3)	28,1	(22 494,0)	(6 011,6)	280,1	168,0	364,5

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-D.

Станом на початок січня 2010 року на об'єкті по вул. Анрі Барбюса, 37/1 проводяться такі будівельні роботи: зведення монолітного каркасу секції №5 – 100%; секція №3 – 100%; секція 1 – 45%; секція №2 – 47%; секція 8 – 90%. Також на об'єкті проводяться роботи з зовнішньої та внутрішньої цегляної кладки, з встановлення металопластикових вікон, з монтажу системи електор забезпечення, системи опалення. 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.

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. Згідно з статистичними даними в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6 187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%.

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 2009 р. 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 пожвавлення 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.

Загалом в Києві нараховується біля 200 будівельних об'єктів, що передбачають зведення багатоквартирних житлових будинків. Протягом року роботи на більшості

з них були зупинені або відбувалися ледь помітними темпами. Активні роботи йшли лише на окремих майданчиках.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «А.В.С.» збільшилась на 27 358,2 тис. грн. до 949 228,2 тис. грн. за рахунок, переважно, товарно-матеріальних запасів, обсяг яких станом на 31.12.2009 р. дорівнював 251 323,7 тис. грн. (переважно витрати на реалізацію будівельного проекту по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у м. Києві). Оборотні активи підприємства також сформовані дебіторською заборгованістю за товари та послуги – 861,1 тис. грн., заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 38 749,0 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю – 648 220,3 тис. грн. (переважно заборгованість за розміщені цільові облігації). Станом на кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 943,5 тис. грн.

Необоротні активи ТОВ «А.В.С.» станом 30.09.2009 р. дорівнювали 8 904,6 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 8 823,9 тис. грн. (об'єкт нерухомого майна на земельній ділянці, що межує з ділянкою під будівництво житлово-офісного комплексу по вул. Анрі Барбюса, 37/1, наразі частина цих об'єктів здається Емітентом в оренду).

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу були довгострокові зобов'язання – 900 356,2 тис. грн. або 95% валюти балансу, які складається з заборгованості за банківським кредитом у сумі 258 530,5 тис. грн. та зобов'язаннями за розміщені цільовими облігаціями – 641 825,6 тис. грн.

Поточні зобов'язання Емітента станом на 31.12.2009 р. дорівнювали 48 285,3 тис. грн. та практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги – 46 009,0 тис. грн. або 95,3% поточних зобов'язань.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «А.В.С.» протягом 2009 року була прибутковою, чистий прибуток становив 364,5 тис. грн. Доходи товариства були сформовані за рахунок здачі в оренду приміщень та від продажу товарів (предметів для дому), про що укладено договори з Київською філією ТОВ «Ардена» та ЗАТ «Корпорація Дніпродормостобуд» та інших звичайних доходів. Витрати було сформовано переважно за рахунок витрат на реалізацію будівельного проекту, інших операційних витрат та сплачених відсотків за користування банківським кредитом.

У II кварталі 2008 року ТОВ «А.В.С.» було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А-D (Свідоцтва ДКЦПФР від 11.04.2008 р. про реєстрацію випуску облігацій за №№364/2/08 – 367/2/08). Станом на 31.12.2009 р. облігації розміщено 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 **aaB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



## Дані балансу ТОВ «А.В.С.», тис. грн.

Актив	2007	2008	I кв. 2009	I півр.2009	9 міс. 2009	2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>10 036,9</b>	<b>9 490,0</b>	<b>9 428,3</b>	<b>9 087,9</b>	<b>8 904,6</b>	<b>8 745,1</b>
Незавершене будівництво	53,3	114,0	80,7	80,6	80,7	80,7
Основні засоби	9 983,6	9 376,0	9 347,6	9 007,3	8 823,9	8 664,4
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>51 460,6</b>	<b>831 794,0</b>	<b>852 819,6</b>	<b>886 486,9</b>	<b>912 963,7</b>	<b>940 483,1</b>
Запаси:						
виробничі запаси	43 539,3	149 401,0	170 889,9	202 778,2	226 699,2	251 323,7
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	14,3	10 880,0	793,7	860,8	863,3	861,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	7 426,7	25 391,0	30 223,0	33 472,2	36 367,1	38 749,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	308,7	641 920,0	649 772,9	648 323,0	647 909,8	648 220,3
Грошові кошти та їх еквіваленти	6,9	3 075,0	883,0	835,8	890,6	943,5
Інші оборотні активи	164,7	1 127,0	257,1	216,9	233,7	385,5
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>172,2</b>	<b>4,0</b>	<b>2,3</b>	<b>3,4</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>61 669,7</b>	<b>841 288,0</b>	<b>862 250,2</b>	<b>895 578,2</b>	<b>921 870,0</b>	<b>949 228,2</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>22 716,3</b>	<b>223,0</b>	<b>(5 789,4)</b>	<b>502,3</b>	<b>390,2</b>	<b>586,7</b>
Статутний капітал	23 979,6	23 980,0	23 979,6	23 979,6	23 979,6	23 979,6
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 263,3)	(23 757,0)	(29 769,0)	(23 477,3)	(23 589,4)	(23 392,9)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>35 100,3</b>	<b>803 675,0</b>	<b>833 149,9</b>	<b>863 379,6</b>	<b>889 350,8</b>	<b>900 356,2</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>3 853,1</b>	<b>37 390,0</b>	<b>34 889,7</b>	<b>31 696,3</b>	<b>32 129,0</b>	<b>48 285,3</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2 649,3	35 583,0	31 948,1	29 249,2	29 806,2	46 009,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	19,1	40,0	46,0	45,9	45,9	45,8
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 184,7	1 767,0	2 894,6	2 401,2	2 276,9	2 230,5
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>61 669,7</b>	<b>841 288,0</b>	<b>862 250,2</b>	<b>895 578,2</b>	<b>921 870,0</b>	<b>949 228,2</b>

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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий дохід від реалізації продукції	430,3	1 353,0	298,7	503,4	551,7	594,4
Інші операційні доходи	0,3	57 230,0	0,0	171,2	171,2	171,2
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	16,4	13,8	14,1	14,4
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>430,6</b>	<b>58 586,0</b>	<b>315,1</b>	<b>688,4</b>	<b>737,0</b>	<b>780,0</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	15 787,9	105 861,0	21 489,0	53 377,3	77 298,3	101 922,9
Матеріальні витрати	2,1	74,0	14,6	21,4	36,4	48,0
Витрати на оплату праці	219,8	1 560,0	487,9	992,2	1 494,0	1 992,4
Відрахування на соціальні заходи	76,5	462,0	145,2	262,6	430,4	527,4
Амортизація	422,5	775,0	75,3	415,6	600,8	760,2
Інші операційні витрати	15 148,3	170 867,0	20 770,9	38 409,0	53 247,4	67 750,4
Собівартість реалізованих товарів	321,2	57,0	0,0	0,0	0,4	0,4
Інші звичайні витрати	0,0	13 146,0	6 321,4	13 684,4	22 057,9	31 259,6
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
<b>Разом витрати</b>	<b>402,5</b>	<b>81 080,0</b>	<b>6 326,7</b>	<b>408,3</b>	<b>569,0</b>	<b>415,5</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>28,1</b>	<b>(22 494,0)</b>	<b>(6 011,6)</b>	<b>280,1</b>	<b>168,0</b>	<b>364,5</b>



Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудованими, прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Анрі Барбюса, 37/1 у Печерському районі м. Києва станом на 15.12.2009 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 15.03.2010 р.