

## Рейтинговий звіт VYVE 010-013 short

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Виробничий вектор»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії К – 19 810 000,0 грн. на загальну суму: 19 810 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії К – 70 000,0 грн.
Кількість:	серії К – 283 шт. на загальну суму: 283 шт.
Термін розміщення:	з 15.12.2006 р. по 02.07.2011 р.
Термін обігу:	з 15.12.2006 р. по 02.07.2011 р.
Термін погашення:	з 03.07.2011 р. по 02.01.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.10.2006 р.
Дата оновлення:	26.11.2009 р.
Рейтинг боргового зобов'язання:	<b>uaB-</b>
Прогноз:	позитивний

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 «Виробничий вектор» за III квартал та 9 місяців 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	24.10.2006	27.03.2007	04.09.2007	06.03.2009	30.06.2009	17.09.2009	26.11.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC-	uaCCC	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	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 проміжні рівні рейтингу відносно основних рівнів.

Позитивний прогноз вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні 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 «Виробничий вектор» підтримується:**

- наявністю досвіду реалізації проекту будівництва житлових об'єктів: Емітентом введено в експлуатацію житловий комплекс «Времена года» загальною площею 123,5 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу «Ізумрудний». Станом на початок вересня 2009 року виконано такі роботи: виконана підпірна стіна (100%); закінчено роботи з встановлення паль підземного паркінгу та житлового будинку; виконано пластовий дренаж комплексу (100%); виконано каркас монолітних секцій будинку №1 та №2 (100%); виконується цегляна кладка секції 1.1 (90%), 1.2 (100%), 1.3 (100%).

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

- відсутністю досвіду погашення облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- ризиками масштабності діяльності: протягом 2009-2011 рр. Емітентом планується ввести в експлуатацію 2 житлові комплекси («Ізумрудний», «Покровський посад») загальною площею 355,1 тис. кв. м, фінансування яких відбувається за рахунок коштів, отриманих від розміщення цільових облігацій;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом і залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	205 797,4	603 428,1	866 373,1	1 343 305,0	1 633 613,0	1 651 576,0	1 626 974,0
Власний капітал	3 223,2	-23 593,7	-52 581,8	-53 893,0	108 303,0	95 510,0	60 120,0
Дебіторська заборгованість	63 156,5	245 521,9	244 535,9	251 086,0	287 246,0	247 838,0	209 610,0
Кредиторська заборгованість	199 428,2	523 562,6	809 647,2	950 070,0	1 222 642,0	1 256 523,0	906 074,0
Незавершені інвестиції	79 129,1	265 567,4	458 572,8	843 398,0	904 688,0	942 386,0	949 760,0

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

Показник	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом доходи	73 246,5	77 719,8	98 834,6	168 018,7	255 915,0	301 603,0	487 380,0	523 909,0
Разом витрати	79 556,4	104 536,7	127 832,7	190 709,4	409 467,2	204 043,0	402 966,0	474 885,0
Чистий прибуток	-6 309,9	-26 816,9	-28 988,1	-22 690,7	-153 799,0	97 560,0	84 414,0	49 024,0

## Резюме

ТОВ «Виробничий вектор» займається залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацією об'єктів.

ТОВ «Виробничий вектор» наразі бере участь у реалізації трьох інвестиційних проектів: як Замовник та Інвестор – з будівництва житлових комплексів «Времена года» та «Ізумрудний», як Інвестор – з будівництва комплексу «Покровський посад». Для фінансування будівництва житлового комплексу «Ізумрудний» ТОВ «Виробничий вектор» випустило облігації серій J, K, L на загальну суму 354,9 млн. грн. Станом на початок вересня 2009 року виконано такі роботи щодо будівництва житлового комплексу «Ізумрудний»: виконана підпірна стіна (100%); закінчено роботи з встановлення паль підземного паркінгу та житлового будинку; виконано пластовий дренаж комплексу (100%); виконано каркас монолітних секцій будинку №1 та №2 (100%); виконується цегляна кладка секцій 1.1 (90%), 1.2 (100%), 1.3 (100%). Протягом попереднього кварталу будівельні роботи на об'єкті не проводились. Роботи активізувались у серпні-вересні 2009 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. Згідно зі статистичними даними в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 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%. Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами.

Валюта балансу ТОВ «Виробничий вектор» протягом III кварталу 2009 року скоротилась на 1,5% (-24 602,0 тис. грн.) і станом на 30.09.2009 р. становила 1 626 974,0 тис. грн. Скорочення активів протягом аналізованого періоду відбулось внаслідок погашення дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом (-28 957,0 тис. грн.). Пасиви товариства скоротились за рахунок зростання непокритого збитку (- 35 390,0 тис. грн.) при одночасному зростанні заборгованості за кредитами та позиками (+42 513,0 тис. грн.).

Активи станом на 30.09.2009 року формуються на 58% з незавершеного будівництва, на 28% – з поточних та довгострокових фінансових інвестицій, на 13% – з дебіторської заборгованості. Пасиви на 52% сформовані зобов'язаннями за облігаціями, на 41% – з банківських кредитів та 4% – з власного капіталу. Протягом III кварталу 2009 року розмір довгострокових зобов'язань зменшився на 23% (-350 278,0 тис. грн.) за рахунок перенесення інших довгострокових зобов'язань у поточні банківські кредити. Протягом січня-вересня 2009 року діяльність ТОВ «Виробничий вектор» була прибутковою – підприємство отримало чистий

прибуток у розмірі 49 024,0 тис. грн. (у III кварталі 2009 року було отримано збиток у розмірі 35 390,0 тис. грн.).

Станом на 30.09.2009 р. заборгованість ТОВ «Виробничий вектор» за кредитами становила 314 421,0 тис. грн., або 19% валюти балансу і зросла протягом III кварталу 2009 року на 5% (+14 905,0 тис. грн.). у IV кварталі 2008 року – III кварталі 2009 року ТОВ «Виробничий вектор» отримувало позики (всього за 65 угодами) у розмірі 346 344,0 тис. грн. станом на 30.09.2009 року з метою фінансування будівництва (обліковується за статтею «Короткострокові кредити банків»). Протягом III кварталу 2009 року заборгованість за зазначеними позиками зросла на 9% (+27 608,0 тис. грн.).

Станом на 30.09.2009 р. облігації серії К розміщено в кількості 158 штук на суму 11 060 000,0 грн. (56% від загального обсягу).

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Виробничий вектор» підтверджено на рівні «aaB-», прогноз «позитивний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**



## Додаток до рейтингового звіту №1

## Дані балансу ТОВ «Виробничий вектор», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Необоротні активи	92 112,10	278 094,20	501 668,80	886 461,00	947 763,00	985 449,00	992 813,00
Нематеріальні активи	0,00	78,40	37,00	12,00	8,00	4,00	2,00
Незавершене будівництво	79 129,10	265 567,40	458 572,80	843 398,00	904 688,00	942 386,00	949 760,00
Основні засоби	608,00	73,40	94,40	86,00	12,00	94,00	86,00
Довгострокові фінансові інвестиції	12 375,00	12 375,00	42 964,60	42 965,00	42 965,00	42 965,00	42 965,00
Оборотні активи	113 214,10	324 982,80	364 053,70	456 351,00	685 569,00	665 728,00	1 626 975,00
Запаси:	560,0	5 576,40	9 119,80	7 023,00	3 736,00	2 131,00	2 086,00
виробничі запаси	51,90	5 576,40	9 119,80	7 023,00	3 736,00	2 131,00	2 080,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
товари	508,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,00
Дебіторська заборгованість:	63 156,50	245 521,90	244 535,90	251 086,00	287 246,00	247 838,00	209 610,00
За товари, роботи, послуги	2,20	883,00	60 956,80	79 091,00	132 773,00	68 589,00	59 950,00
За розрахунками:	11 591,10	43 955,50	83 709,80	102 335,00	106 949,00	120 669,00	91 712,00
- з бюджетом	11 591,10	43 955,50	83 709,80	102 335,00	106 949,00	120 669,00	91 712,00
- за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна заборгованість	51 563,20	200 683,40	99 869,30	69 660,00	47 524,00	58 580,00	57 948,00
Поточні фінансові інвестиції	40 271,90	70 883,00	94 329,60	142 741,00	352 962,00	398 147,00	411 385,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	6 256,50	143,50	13 112,70	160,00	1 370,00	687,00	638,00
- в національній валюті	6 256,50	143,50	6 450,00	160,00	1 370,00	687,00	638,00
Інші оборотні активи	2 969,20	2 858,00	2 955,70	55 341,00	40 255,00	16 925,00	10 441,00
Витрати майбутніх періодів	471,20	351,10	650,60	493,00	281,00	72,00	2,00
<b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>	<b>205 797,40</b>	<b>603 428,10</b>	<b>866 373,10</b>	<b>1 343 305,00</b>	<b>1 633 613,00</b>	<b>1 651 249,00</b>	<b>1 626 975,00</b>
Власний капітал	3 223,20	-23 593,70	-52 581,80	-53 893,00	108 303,00	95 510,00	60 120,00
Статутний капітал	13 996,50	13 996,50	13 996,50	414 000,00	414 000,00	414 000,00	414 000,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-10 773,30	-37 590,20	-66 578,30	-220 377,00	-122 817,00	-135 963,00	-171 353,00
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	247 516,00	182 880,00	182 527,00	182 527,00
Довгострокові зобов'язання	188 912,60	560 171,20	842 202,80	1 226 161,00	1 476 038,00	1 514 464,00	1 164 186,00
Довгострокові кредити банків	45 960,50	99 295,80	104 551,70	303 425,00	302 645,00	299 516,00	314 421,00
Інші фінансові довгострокові зобов'язання	142 952,10	460 875,40	0,00	922 736,00	921 180,00	896 212,00	849 765,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	252 213,00	318 736,00	0,00
Поточні зобов'язання	13 661,60	66 850,60	76 752,10	171 005,00	49 249,00	41 575,00	402 653,00
Короткострокові кредити банків	3 146,00	4 163,40	4 756,00	143 671,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	4 090,00	1 273,80	588,80	13 782,00	22 711,00	13 401,00	9 585,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	13,30	59,10	40,00	295,00	284,00	198,00
- з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- з бюджетом	0,00	13,30	27,60	32,00	36,00	38,00	19,00
- зі страхування	0,00	0,00	3,50	3,00	51,00	49,00	32,00
- з оплати праці	0,00	0,00	28,00	5,00	208,00	197,00	147,00
Інші поточні зобов'язання	6 425,60	61 400,10	71 348,20	13 512,00	26 243,00	27 890,00	46 526,00

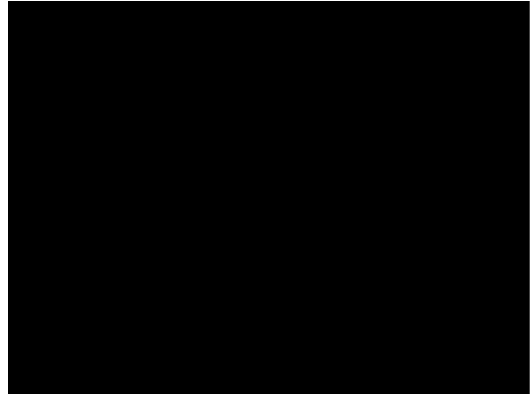
## Додаток до рейтингового звіту №2

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Виробничий вектор», тис. грн.

Показники	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Дохід від реалізації продукції	71,50	63 401,80	27 173,10	27 166,60	243 559,00	379 565,00	426 647,00
Податок на додану вартість	11,90	10 567,00	4 528,80	4 527,80	40 593,00	63 261,00	71 108,00
Чистий дохід від реалізації продукції	59,60	52 352,40	22 644,30	22 638,80	202 966,00	316 304,00	355 539,00
Собівартість реалізованої продукції	0,00	51 835,30	20 634,40	20 628,50	158 472,00	270 822,00	308 982,00
Валовий прибуток/збиток	59,60	517,10	2 009,90	2 010,30	44 494,00	45 482,00	46 557,00
Інші операційні доходи	72 830,30	40 219,80	139 248,30	139 248,30	71 589,00	76 627,00	76 627,00
Адміністративні витрати	2 173,90	15 188,80	4 746,00	9 403,30	2 517,00	5 252,00	8 609,00
Витрати на збут	879,30	7 720,30	6 782,10	7 911,00	494,00	681,00	1 218,00
Інші операційні витрати	722 249,90	42 759,70	143 025,30	143 592,10	196,00	255,00	278,00
Операційний прибуток / збиток:	-2 412,30	-24 931,90	-13 295,20	-19 647,80	112 876,00	115 921,00	113 079,00
Інші фінансові доходи	151,50	379,40	104,30	136,20	10,00	17,00	18,00
Інші доходи	205,10	5 883,00	6 021,80	93 891,70	27 038,00	94 432,00	91 725,00
Фінансові витрати	3 074,00	7 386,50	12 076,30	20 555,00	15 058,00	29 927,00	47 059,00
Інші витрати	1 179,30	2 814,10	3 242,50	207 377,30	27 306,00	95 960,00	108 670,00
Прибуток до оподаткування:	-6 309,90	-28 870,10	-22 487,9	-153 552,20	97 560,00	84 483,00	49 093,00
Податок на прибуток	0,00	118,00	202,80	246,80	0,00	69,00	69,00
Чистий прибуток / збиток:	-6 309,90	-28 988,10	-22 690,70	-153 799,00	97 560,00	84 483,00	49 024,00

## Відомості про розміщення облігацій

Серія облігацій	Номинал. обсяг, тис. грн.	Термін обігу / термін погашення	Обсяг розміщених облігацій станом на 30.09.2009 р., штуки/грн.	Вид приміщення до передачі	Кількість кв. м. до погашення
<b>Житловий комплекс по вул. Механізаторів, 2 «Времена года» – введено в експлуатацію</b>					
Перший випуск					
Серія А	14 310,0	23.05.05 - 22.05.10 рр./ 23.05.10 - 22.11.10 рр.	91 270 / 2 418 655,0 (17%)	житлові/нежитлові	5 400
Другий випуск					
Серія В	58 000,0	01.07.05 -27.05.10 рр. / 28.05.10 - 27.11.10 рр.	429 890 / 12 466 810,0 (22%)	житлові/нежитлові	20 000
Третій випуск					
Серія С	145 000,0	22.08.05 - 27.05.10 рр./ 28.05.10 - 27.11.10 рр.	1 851 850 / 53 703 650 (37%)	житлові/нежитлові	50 000
Разом по проекту	217 310,0	-	-		75 400
Четвертий випуск					
Серія D	36 107,5	28.04.06 - 27.05.10 рр./ 28.04.10 - 27.11.10 рр.	715 / 36 107 500,0 (100%)	машиномісце	715
П'ятий випуск					
Серія Е	84 100,0	25.05.06 - 27.05.10 рр./ 28.05.10 - 27.11.10 рр.	2 309 430 / 66 973 470,0 (80%)	житлові/нежитлові	29 000
Разом по проекту	337 517,5	-	-	104 400 м <sup>2</sup> +715 машино-місць	
<b>Офісно-житловий комплекс по вул. Глибочицькій, 26 «Покровський посад» – будинок 2-А: закінчено монтаж каркасу; зовнішня цегляна кладка – на рівні 21 поверху; внутрішня цегляна кладка – на рівні 16 поверху; по будинку 2-Б та 2-В: вертикальна арматура – 6 поверх, бетонні роботи та цегляна кладка – 20% (у I кварталі 2009 року будівництво призупинено).</b>					
Шостий випуск					
Серія F	50 100,0	15.06.06 - 11.05.13 рр./ 12.05.13 - 12.11.13 рр.	1 670 000 / 50 100 000,0 (100%)	житлові/нежитлові	16 700
Десятий випуск					
Серія G	675 178,0	18.12.06-11.05.13 рр./ 12.05.13 – 12.11.13 рр.	5 241 232/ 303 991 456,0 (45%)	житлові/нежитлові	116 410
Одинадцятий випуск					
Серія H	34 680,0	18.12.06-11.05.13 рр./ 12.05.13 – 12.11.13 рр.	97 / 8 245 000,0 (24%)	парко-місця	408
Разом проекту	759 958,0	-	-	133 110 м <sup>2</sup> + 408 машино-місць	
<b>Офісно-житловий комплекс по вул. Механізаторів, 2 «Ізумрудний» – будинок №1 – 1.1 (18 поверх), 1.2 (17 поверх), 1.3 (24 поверх); цегляна кладка секції 1.1 (7 поверх), 1.2 (7 поверх), 1.3 (14 поверх); будинок №2 – каркас 13 поверху (у I кварталі 2009 року будівництво призупинено).</b>					
Сьомий випуск					
Серія J	105 000,0	03.07.06-02.07.11 рр./ 03.07.11-02.01.12 рр.	3 000 000 / 105 000 000,0 (100%)	житлові/нежитлові	30 000 м <sup>2</sup>
Восьмий випуск					
Серія K	19 810,0	10.11.06-02.07.11 рр./ 03.07.11-02.01.12 рр.	158 / 11 060 000,0 (56%)	машино-місця	283
Дев'ятий випуск					
Серія L	230 099,3	10.11.06-02.07.11 рр./ 03.07.11-02.01.12 рр.	4 160 386 / 199 698 528,0 (87%)	житлові/нежитлові	49 937 м <sup>2</sup>
Всього по проекту	354 909,3	-	-	79 937 м <sup>2</sup> + 283 машино-місць	
Разом по 3 проектах	1 452 383,8	-	-	317 447 м <sup>2</sup> +1 406 машино-місць	



Будівельні роботи на об'єкті будівництва житлового комплексу по вул. Механізаторів, 2 (ж/к «Ізумрудний») у Солом'янському районі м. Києва станом на 16.09.2009 р.



Будівельні роботи на об'єкті будівництва житлового комплексу по вул. Механізаторів, 2 (ж/к «Ізумрудний») у Солом'янському районі м. Києва станом на 21.11.2009 р.