

Рейтинговий звіт VANT 001-006 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">• серії А – 251 367 300,00 грн.• серії В – 13 966 000,00 грн.• серії С – 25 976 000,00 грн. на загальну суму: 291 309 300,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none">• серій А, В – 100,00 грн.• серії С – 136 000,00 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 2 513 673 штук• серії В – 139 660 штук• серії С – 191 штука 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:	оновлення
Дата визначення:	24.04.2008 р.
Дата оновлення:	25.06.2009 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 «ВАНТ» за I квартал 2009 року, 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.	16.12.2008 р.	27.03.2009 р.	25.06.2009 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. Мазепа), 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 31.03.2009 р. становив 102,1 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 зобов'язаннями іншої організації 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	31.03.2009
Активи	9 104,9	11 684,3	11 491,1	108 361,7	385 666,2	375 776,4
Незавершене будівництво	7 513,8	7 840,2	8 065,3	17 360,0	91 081,5	102 127,9
Основні засоби	2,3	8,7	0,0	86 090,4	86 098,3	86 117,1
Дебіторська заборгованість	1 521,2	3 223,8	3 306,0	4 505,5	27 639,2	23 089,8
Кредиторська заборгованість	4 182,8	1 123,9	13 177,4	2 240,0	25 392,4	15 560,7
Довгострокові зобов'язання	5 570,0	11 674,1	0,0	46 350,0	291 309,3	291 309,3
Власний капітал	(-) 647,9	(-) 1 113,7	(-) 1 676,3	59 771,7	68 964,5	68 906,4

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0
Разом чисті доходи	5 578,0	6 549,8	333,1	1,5	48 602,8	60 733,3
Разом витрати	6 236,1	7 025,9	895,7	7 459,1	39 410,1	60 791,4
Чистий прибуток (збиток)	(-) 658,1	(-) 476,1	(-) 562,6	(-) 7 457,6	9 192,7	(58,1)

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. У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. В найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи.

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. Будівельні роботи на об'єкті виконуються з початку 2008 року. Станом на початок червня 2009 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 пального огороження котловану, виконано роботи з облаштування пального поля, тривають роботи з гідроізоляції підземної частини (виконано на 75%), облаштування ростверку (90%), влаштування пластового дренажу (85%). 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 облигації загальним обсягом 291 309 300,00 грн., що надасть компанії низку додаткових переваг. Погашення однієї облигації відповідної серії відбуватиметься шляхом надання їй 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 облигацій компанія має передати у власність власникам облигацій 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% облигації власникам буде передано 90,0% загальної площі квартир, 92,4% вбудованих приміщень, а також 100% машино-місце паркінгу в зазначеному житловому будинку.

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

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

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ВАНТ» зменшилась з 385 666,2 тис. грн. до 375 776,4 тис. грн. Головним елементом у структурі активів товариства є фінансові інвестиції, основні засоби та незавершене будівництво за проектом компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові фінансові зобов'язання товариства за розміщеними облигаціями. Протягом I кварталу 2009 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «ВАНТ» була збитковою. Збиток за I квартал 2009 року склав 58,1 тис. грн.

ТОВ «ВАНТ» надало в заставу ВАТ АБ «Укргазбанк» за договором іпотеки від 17.02.2009 р. земельну ділянку площею 0,8562 га, яка розташована по вул. Січневого Повстання, 11 у Печерському районі м. Києва. На зазначеній земельній ділянці ТОВ «ВАНТ» наразі здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу із закладами соціально-побутового призначення, нежитловими приміщеннями та паркінгом. Земельна ділянка надана в забезпечення виконання зобов'язань за Кредитним договором №65-V/2008 від 28.11.2008 р. між ВАТ АБ «Укргазбанк» та ЗАТ «СІТІ НЕТ». Сума зобов'язання за договором – 100 млн. грн.. Строк повернення кредиту – 27.11.2009 р.

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 моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «ВАНТ», тис. грн.

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Актив	9 104,9	11 684,3	11 491,1	108 361,7	385 666,2	375 776,4
Необоротні активи	7 516,1	7 848,9	8 065,3	103 450,4	177 179,8	228 598,3
Незавершене будівництво	7 513,8	7 840,2	8 065,3	17 360,0	91 081,5	102 127,9
Основні засоби	2,3	8,7	0,0	86 090,4	86 098,3	86 117,1
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	40 353,3
Оборотні активи	1 588,8	3 835,4	3 425,8	4 911,3	208 486,4	141 170,3
виробничі запаси	0,0	0,2	0,0	0,0	10,4	1 507,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1 521,2	1 597,5	1 650,9	1 869,2	3 346,2	3 345,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	1 626,3	1 655,1	2 636,3	24 293	19 743,9
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	173 399,1	112 701,7
Грошові кошти та їх еквіваленти:	67,6	611,4	119,8	279,5	87,7	8,9
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	126,3	7 350	9 862,1
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	7,8
Пасив	9 104,9	11 684,3	11 491,1	108 361,7	385 666,2	375 776,4
Власний капітал	-647,9	-1 113,7	-1 676,3	59 771,7	68 964,5	68 906,4
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	68 905,6	68 905,6	68 905,6
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-658,1	-1 134,2	-1 696,8	-9 154,4	38,4	-19,7
Неоплачений капітал	10,3	0,0	0,0	0,0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Довгострокові зобов'язання	5 570,0	11 674,1	0,0	46 350,0	291 309,3	291 309,3
Поточні зобов'язання	4 182,8	1 123,9	13 177,4	2 240,0	25 392,4	15 560,7
Кредиторська заборгованість за товари	3 719,7	0,0	0,0	0,0	0,8	961,8
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	0,0	7,7	0,0	1,6	18,9
зі страхування	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	1,5
з оплати праці	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	3,7
Інші поточні зобов'язання	463,1	1 123,9	13 169,1	2 240,0	25 390,0	14 574,8
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Фінансові результати ТОВ «ВАНТ», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0
Інші операційні доходи	5 578,0	6 517,5	316,0	0,2	1,3	0
Інші звичайні доходи	0,0	32,3	17,1	1,3	48 601,1	60 733,3
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом чистих доходів	5 578,0	6 549,8	333,1	1,5	48 602,8	0,7
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	1,1	0,2	0,2	10,1	3,4
Витрати на оплату праці	4,0	21,5	16,4	6,0	44,2	13,5
Відрахування на соціальні заходи	1,5	8,1	6,0	2,2	16,2	5,0
Амортизація	0,0	6,1	2,1	0,0	2,8	1,5
Інші операційні витрати	6 230,6	6 989,1	862,7	2 605,9	39,0	49,6
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	8,3	4 844,8	39 294,2	60 717,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	1,4
Разом витрат	6 236,1	7 025,9	895,7	7 459,1	39 410,1	60 791,4
Чистий прибуток (збиток)	(-) 658,1	(-) 476,1	(-) 562,6	(-) 7 457,6	9 192,7	(-) 58,1

Джерело: ТОВ «ВАНТ»

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва житлового комплексу по вул. Січневого повстання, 11 А, літ. Б у м. Києві (з попереднім графіком фінансування)

№ з/п	Тип робіт	Кошторисна вартість, тис. грн.
1	Підготовка території будівництва	16 051,2
2	Основні об'єкти будівництва, у т.ч.:	134 974,3
	Житловий будинок	124 338,8
	Вбудовані приміщення офісів, фітнес-центра, експлуатаційної служби, басейну, приміщення для дітей	10 635,5
3	Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення	41 574,5
4	Об'єкти енергетичного господарства	1 120,6
5	Об'єкти транспортного господарства і зв'язку	229,4
6	Зовнішні мережі водопостачання, каналізації, тепlopостачання та газопостачання	2 801,2
7	Благоустрій та озеленення території	3 127,2
8	Тимчасові будівлі та споруди	1 715,4
9	Інші роботи та затрати	3 303,6
10	Утримання служб замовника і авторський нагляд	5 776,1
11	Проектні та вишукувальні роботи	4 803,3
12	Кошторисний прибуток	13 416,9
13	Інші витрати	33 624,7
	Всього по зведеному кошторисному розрахунку	314 158,1

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 червень 2009 р.