

## **Рейтинговий звіт ZAKK 001-016 про оновлення кредитного рейтингу**

|  |   |
|--|---|
| Об'єкт рейтингування:                              | боргове зобов'язання ТОВ «Західна автомобільна компанія»  |
| Тип рейтингу:                                      | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою   |
| Тип боргового зобов'язання:                        | іменні цільові забезпечені облигації  |
| Обсяг випуску:                                     | серії А – 65 061 000 грн.;<br>серії В – 37 781 600 грн.;<br>серії С – 3 773 700 грн.<br>на загальну суму: 106 616 300 грн.                                |
| Номінальна вартість однієї облигації:              | серії А – 45,00 грн.;<br>серії В – 80,00 грн.;<br>серії С – 50 316,00 грн.  |
| Кількість облигацій:                               | серії А – 1 445 800 шт.;<br>серії В – 472 270 шт.;<br>серії С – 75 шт.<br>на загальну кількість: 1 918 145 шт.  |
| Термін розміщення:                                 | серії А-С – з 30.06.2008 р. по 31.12.2008 р.  |
| Термін обігу:                                      | після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій відповідної серії до 31.12.2011 р. |
| Термін погашення:                                  | серії А-С – з 01.01.2012 р., але не раніше дати введення в експлуатацію об'єкта будівництва, по 01.04.2012 р.   |
| Рейтингова дія:                                    | оновлення   |
| Дата визначення:                                   | 05.07.2007 р.   |
| Дата оновлення:                                    | 23.06.2011 р.   |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | uaB-  |
| Прогноз:   | стабільний  |

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 «Західна автомобільна компанія» за I квартал 2011 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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.

## Рейтингова історія

| Дата                       | 05.07.2007 | 26.03.2009    | 11.03.2010    | 20.05.2010    | 31.08.2010    | 10.12.2010    | 11.03.2011    | 23.06.2011    |
|----------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу | uaB-       | uaB-          | uaB-          | uaB-          | uaB-          | uaB-          | uaB-          | uaB-          |
| Прогноз                    | стабільний | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    |
| Рейтингова дія             | визначення | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується кредитоспроможністю **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Знак «-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільових облігаціях на строк до 12 місяців.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Західна автомобільна компанія» підтримується:**

- ступенем будівельної готовності групи багатоквартирних житлових будинків по вул. Червоноармійській, 43 В, у м. Чернівцях (станом на 01.04.2011 р. – 66%), приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Західна автомобільна компанія» обмежується:**

- перенесенням терміну введення в експлуатацію I черги житлового комплексу по вул. Червоноармійській, 43 В, у м. Чернівцях (попередній термін введення в експлуатацію – II квартал 2011 року);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання житлових приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу, який станом на 31.03.2011 р. складав (-) 101,5 млн. грн., внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та помірними темпами відновлення галузі будівництва;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник                    | 2008     | 2009     | I кв. 2010 | 2010     | I кв. 2011 |
|-----------------------------|----------|----------|------------|----------|------------|
| Активи                      | 185 801  | 195 350  | 194 605    | 187 487  | 188 746    |
| Власний капітал             | (60 998) | (58 508) | (58 701)   | (85 304) | (101 475)  |
| Дебіторська заборгованість  | 52 465   | 61 334   | 60 135     | 53 353   | 54 026     |
| Кредиторська заборгованість | 5 108    | 10 729   | 10 762     | 2 427    | 2 035      |
| Товарно-матеріальні запаси  | 41 601   | 45 459   | 45 877     | 1 001    | 1 457      |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Західна автомобільна компанія»

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

| Показник  | 2008     | 2009  | I кв. 2010 | 2010     | I кв. 2011 |
|---|----------|-------|------------|----------|------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції           | 0        | 0     | 0          | 0        | 0          |
| Валовий прибуток                                | 0        | 0     | 0          | 0        | 0          |
| Фінансові результати від операційної діяльності | (3 485)  | (672) | (121)      | (8 081)  | (130)      |
| Чистий прибуток (збиток)                        | (51 695) | 2 490 | (149)      | (26 796) | (16 171)   |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Західна автомобільна компанія»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Західна автомобільна компанія» створено згідно з протоколом №1 Зборів учасників від 17.05.2003 р. У період з 2003 року по I квартал 2006 року основним напрямом діяльності компанії була реалізація автомобілів. Проте в квітні 2006 року разом зі зміною складу учасників змінився напрям діяльності компанії: ТОВ «Західна автомобільна компанія» зосередило свою діяльність над організацією будівництва у м. Чернівцях.

Протягом I кварталу 2011 року ситуація на ринку нерухомості Чернівецької області залишалась складною, обсяги будівництва продовжували знижуватись, проте спостерігається уповільнення темпів зниження цього показника. Так, за даними Головного управління статистики у Чернівецькій області протягом січня-березня 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт відповідно до аналогічного періоду попереднього року, у фактичних цінах скоротилися на 17,2% до рівня в 62,5 млн. грн. У місті Чернівцях обсяги будівельних робіт зменшилися на 7,5%. У I кварталі 2011 року ситуація на ринку будівництва Чернівецької області в цілому відповідала загальноукраїнським тенденціям – більшість проектів будуються дуже повільними темпами або залишаються замороженими, активні роботи здійснюються переважно на об'єктах які знаходяться на завершальній стадії будівництва. В аналізованому періоді з 237 будівельних підприємств, залучених до статистичної звітності, 45,1% не працювало. Крім того у Чернівецькій області протягом звітному періоді спостерігалось зниження обсягу введення в експлуатацію житла. Так, за даними Головного управління статистики Чернівецької області, у січні-березні 2011 року було введено в експлуатацію житла загальною площею 31,5 тис. кв. м, що на 20,5% менше ніж за відповідний період попереднього року. При цьому у м. Чернівцях обсяги введення житла збільшилися у 2,7 рази до 17,6 тис. кв. м. В цілому активність покупців на ринку житлової нерухомості Чернівців залишилась досить низькою. Як і в попередніх періодах залишається ситуація коли пропозиція значно перевищує попит на житлову нерухомість, при цьому ціни на житло залишаються відносно стабільними.

З метою фінансування будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях, вул. Червоноармійська, 43в, компанія здійснила випуск цільових облігації серій А-С загальним номінальним обсягом 106 616,3 тис. грн. Земельна ділянка, на якій здійснюється будівництво, належить ТОВ «Західна автомобільна компанія».

15.09.09 р. ТОВ «Західна автомобільна компанія» було підписано новий договір генерального підряду на виконання робіт з приватним унітарним підприємством будівельною компанією «Ваша криша» (Ліцензія АВ №406936 Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України» від 15 травня 2008 року).

Проект будівництва житлового комплексу по вул. Червоноармійській, 43 В розділено на 3 черги: I черга: Блоки №№ 3 та 4 , котельня Блоку № 8; II черга: Блоки №№ 1, 2, 5, 6, 7; III черга: паркінг №№ 1 та 2, Блок № 8. Ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними Емітента, станом на 31.03.2011 р. складав 66% (у

І кварталі 2011 року не змінився). Введення І черги в експлуатацію було заплановано на ІІ квартал 2011 року.

Валюта балансу ТОВ «Західна автомобільна компанія» протягом І кварталу 2011 року зросла на 0,6% (на 1 259,0 тис. грн.), переважно за рахунок необоротних активів, а саме незавершеного будівництва. Активи підприємства сформовані переважно за рахунок необоротних активів, які станом на 31.03.2011 р. дорівнювали 132 792,0 тис. грн. (70,4% валюти балансу) та сформовані, насамперед наступними основними складовими: незавершене будівництво – 54 390,0 тис. грн. (+6 485,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду); довгострокові фінансові інвестиції – 3 425,0 тис. грн.; основні засоби – 2 025,0 тис. грн., а також довгострокова дебіторська заборгованість у сумі 74 952,0 тис. грн.

Оборотні активи, аналізованого підприємства на кінець І кварталу 2011 року становили 55 953,0 тис. грн. (29,6% валюти балансу). Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом - 10 640,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 38 779,0 тис. грн. Дебіторська заборгованість за виданими авансами складала 3 937,0 тис. грн.

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Західна автомобільна компанія» у І кварталі 2011 року виступали довгострокові зобов'язання – 287 517,0 тис. грн., які представлені, насамперед, заборгованістю за банківськими кредитами – 174 900,5 тис. грн. Довгострокові зобов'язання також сформовані заборгованістю за розміщеними облігаціями власного випуску - 106 616,0 тис. грн., та іншою довгостроковою заборгованістю на суму 6 000,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання станом на 31.03.2011 р. становили 2 705,0 тис. грн. і протягом аналізованого періоду їх розмір зменшився на 4 441,0 тис. грн. за рахунок зобов'язань за розрахунками з одержаних авансів. Загалом поточні зобов'язання представлені переважно кредиторською заборгованістю у розмірі 2 035,0 тис. грн. та іншими поточними зобов'язаннями – 670,0 тис. грн.

Діяльність підприємства в аналізованому періоді не була забезпечена власним капіталом, станом на 31.03.2011 року він мав від'ємне значення на рівні (-) 101 475,0 тис. грн., що зумовлено наявністю непокритого збитку у сумі 101 519,0 тис. грн., статутний капітал залишився не змінним та становить 44,0 тис. грн.

За результатами діяльності у І кварталі 2011 року підприємство отримало збиток у розмірі 16 171,0 тис. грн. Основною статтею витрат підприємства були фінансові витрати, яка представлена сплаченими відсотками за користування кредитом. Доходи підприємство отримувало за рахунок реалізації товарно-матеріальних запасів (інші операційні доходи) та операцій з цінними паперами (інші звичайні витрати).

ТОВ «Західна автомобільна компанія» користується банківським кредитом. Станом на 31.03.2011 р. заборгованість за кредитом складала 174 900,5 тис. грн.

18.06.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-С за № 522/2/08 – 524/2/08 відповідно. Станом на 31.03.2011 р. облігації серій А-С розміщені у повному обсязі, на загальну суму 106 616,3 тис. грн. Випуск облігацій забезпечений порукою.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних, цільових забезпечених облігацій ТОВ «Західна автомобільна компанія» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

*О. К. Самойлова*

Т.в.о. начальника відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Ю. В. Просолєнко*



## **Додатки**

**Балансові дані ТОВ «Західна автомобільна компанія», тис. грн.**

| Актив  | 2008            | 2009            | I кв. 2010      | 2010            | I кв. 2011       |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>I. Необоротні активи</b>                              | <b>91 535</b>   | <b>86 618</b>   | <b>86 728</b>   | <b>131 925</b>  | <b>132 792</b>   |
| Нематеріальні активи                                     | 2               | 1               | 1               | 0               | 0                |
| Незавершене будівництво                                  | 13              | 13              | 13              | 47 905          | 54 390           |
| Основні засоби   | 2 040           | 2 032           | 2 030           | 2 026           | 2 025            |
| Довгострокові фінансові інвестиції                       | 89 480          | 10 308          | 10 420          | 7 730           | 3 425            |
| Довгострокова дебіторська заборгованість                 | 0               | 74 264          | 74 264          | 74 264          | 72 952           |
| <b>II. Оборотні активи</b>                               | <b>94 265</b>   | <b>108 731</b>  | <b>107 876</b>  | <b>55 561</b>   | <b>55 953</b>    |
| Запаси:  |                 |                 |                 |                 |                  |
| виробничі запаси   | 178             | 2 832           | 2 762           | 1 001           | 1 457            |
| незавершене виробництво                                  | 41 601          | 42 627          | 43 115          | 0               | 0                |
| товари   | 4               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги          | 0               | 0               | 0               | 1 263           | 670              |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:              |                 |                 |                 |                 |                  |
| з бюджетом   | 9 540           | 9 868           | 8 750           | 9 292           | 10 640           |
| за виданими авансами                                     | 11 571          | 7 448           | 7 517           | 3 937           | 3 937            |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                  | 31 354          | 44 018          | 43 868          | 38 861          | 38 779           |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                          | 17              | 177             | 103             | 115             | 200              |
| Інші оборотні активи                                     | 0               | 1 761           | 1 761           | 1 092           | 270              |
| <b>III. Витрати майбутніх періодів</b>                   | <b>1</b>        | <b>1</b>        | <b>1</b>        | <b>1</b>        | <b>1</b>         |
| <b>Баланс</b>  | <b>185 801</b>  | <b>195 350</b>  | <b>194 605</b>  | <b>187 487</b>  | <b>188 746</b>   |
| <b>Пасив</b>   |                 |                 |                 |                 |                  |
| <b>I. Власний капітал</b>                                | <b>(60 998)</b> | <b>(58 508)</b> | <b>(58 657)</b> | <b>(85 304)</b> | <b>(101 475)</b> |
| Статутний капітал  | 44              | 44              | 44              | 44              | 44               |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)              | (61 042)        | (58 552)        | (58 701)        | (85 348)        | (101 519)        |
| <b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| <b>III. Довгострокові зобов'язання</b>                   | <b>239 765</b>  | <b>240 631</b>  | <b>241 126</b>  | <b>265 231</b>  | <b>287 517</b>   |
| Довгострокові кредити банків                             | 127 149         | 128 015         | 128 510         | 152 615         | 174 901          |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання                | 106 616         | 106 616         | 106 616         | 106 616         | 106 616          |
| Інші довгострокові зобов'язання                          | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000            |
| <b>IV. Поточні зобов'язання</b>                          | <b>7 034</b>    | <b>13 227</b>   | <b>12 136</b>   | <b>7 560</b>    | <b>2 705</b>     |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги         | 501             | 130             | 163             | 915             | 396              |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:                    |                 |                 |                 |                 |                  |
| з одержаних авансів                                      | 4 580           | 10 568          | 10 568          | 1 501           | 1 621            |
| з бюджетом   | 5               | 6               | 6               | 3               | 2                |
| зі страхування   | 7               | 17              | 8               | 3               | 5                |
| з оплати праці   | 15              | 17              | 17              | 5               | 11               |
| Інші поточні зобов'язання                                | 1 926           | 2 498           | 1 374           | 5 133           | 670              |
| <b>V. Доходи майбутніх періодів</b>                      | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| <b>Баланс</b>  | <b>185 801</b>  | <b>195 350</b>  | <b>194 605</b>  | <b>187 487</b>  | <b>188 747</b>   |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Західна автомобільна компанія»

## Фінансові результати ТОВ «Західна автомобільна компанія», тис. грн.

| Показник   | 2008            | 2009         | I кв. 2010   | 2010            | I кв. 2011      |
|--|-----------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції                  | 0               | 0            | 0            | 0               | 0               |
| Собівартість реалізованої продукції                    | 0               | 0            | 0            | 0               | 0               |
| Валовий прибуток                                       | 0               | 0            | 0            | 0               | 0               |
| Інші операційні доходи                                 | 71 813          | 34           | 6            | 821             | 2 463           |
| Адміністративні витрати                                | 570             | 465          | 101          | 395             | 84              |
| Витрати на збут  | 251             | 153          | 18           | 175             | 41              |
| Інші операційні витрати                                | 74 477          | 88           | 8            | 8 332           | 2 468           |
| <b>Фінансові результати від операційної діяльності</b> | <b>(3 485)</b>  | <b>(672)</b> | <b>(121)</b> | <b>(8 081)</b>  | <b>(130)</b>    |
| Інші фінансові доходи                                  | 6 195           | 10           | 0            | 0               | 0               |
| Інші доходи  | 27 162          | 91 674       | 49           | 2 922           | 4 571           |
| Фінансові витрати                                      | 8 611           | 58           | 9            | 18 808          | 16 190          |
| Інші витрати   | 72 938          | 88 464       | 68           | 2 829           | 4 422           |
| <b>Фінансові результати до оподаткування</b>           | <b>(51 677)</b> | <b>2 490</b> | <b>(149)</b> | <b>(26 796)</b> | <b>(16 171)</b> |
| Податок на прибуток                                    | 18              | 0            | 0            | 0               | 0               |
| <b>Чистий прибуток (збиток)</b>                        | <b>(51 695)</b> | <b>2 490</b> | <b>(149)</b> | <b>(26 796)</b> | <b>(16 171)</b> |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Західна автомобільна компанія»



Хід будівництва групи багатоквартирних житлових будинків по вул. Червоноармійській, 43 В у м. Чернівцях станом на кінець 2010 року



Хід будівництва групи багатоквартирних житлових будинків по вул. Червоноармійській, 43 В у м. Чернівцях станом на початок червня 2011 року