

## **Рейтинговий звіт DITA 002-013 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання Приватна фірма «ДІТА»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облигації
Обсяг випуску:	серії В – 20 000 002,00 грн. на загальну суму: 20 000 002,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії В – 11,00 грн.
Кількість облигацій:	серії В – 1 818 182 шт. загальна кількість: 1 818 182 шт.
Термін обігу:	12.06.2006 р. – 24.05.2016 р.
Термін розміщення:	12.06.2006 р. – 15.03.2016 р.
Термін погашення:	25.05.2016 р. – 27.05.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.04.2006 р.
Дата оновлення:	18.06.2009 р.
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 врахування 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 «Діта» за I квартал 2009 року (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	28.04.2006 р.	21.03.2008 р.	24.03.2009 р.	18.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Діта» підтримується:**

- досвідом діяльності Емітента у будівельній галузі;
- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Городовікова, 3/2 у м. Хмельницькому, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А.

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

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- 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	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	4 379,9	7 801,0	19 773,20	40 765,0	44 287,0
Власний капітал	2 530,7	3 015,9	2 930,40	3 977,0	4 178,0
Дебіторська заборгованість	1 442,8	1 370,1	4 732,70	6 195,0	12 040,0
Кредиторська заборгованість	731,5	370,4	290,5	17 344,0	21 019,0
Незавершене будівництво	311,3	2 415,6	5 488,60	8 993,0	8 993,0

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Чистий обсяг продажу	29 698,70	43 285,0	5 557,0
Валовий прибуток	964,40	4 472,0	636,0
Операційний прибуток (збиток)	(945,50)	1 237,0	277,0
Чистий прибуток (збиток)	(85,50)	1 047,0	202,0

Основними напрямками діяльності компанії є будівництво об'єктів комерційної та житлової нерухомості, проведення ремонтних робіт та реалізація будівельних матеріалів. Водночас компанія здійснює діяльність із залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацію об'єктів. Для провадження будівельної діяльності ПФ «ДІТА» отримала відповідну ліцензію серії АБ №205581 на здійснення будівельної діяльності, видану Державним комітетом України з будівництва та архітектури 20 вересня 2005 року, термін дії ліцензії – до 20 вересня 2010 року.

На сьогодні ПФ «ДІТА» завершило реалізацію проекту будівництва житлового будинку, що розташований по вул. Городовікова, 3/2 у м. Хмельницькому (для фінансування було випущено облігації серії А).

У III кварталі 2008 року житловий будинок по вул. Городовікова, 3/2 у м. Хмельницькому введено в експлуатацію (Акт введення в експлуатацію від 10 липня 2008 року).

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Хмельницькій

області, у січні-квітні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 146,2 млн. грн., що становить 51,5% проти відповідного періоду минулого року. У січні-березні 2009 року введено в експлуатацію 27,8 тис. кв. м загальної площі житла, що на 38,4% менше, ніж за січень-березень 2008 року. Індивідуальними забудовниками побудовано 13,3 тис. кв. м житла або 47,8% загального обсягу в області (січень-березень 2008 року – 28,3 тис. кв. м або 62,8%).

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року ПФ «Діта» отримало чистий прибуток у розмірі 202,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу збільшилась на 8,6% (з 40 765,0 тис. грн. до 44 287,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням дебіторської заборгованості товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства, а саме розміщені облігації та кредиторська заборгованість.

Станом на 31.03.2009 р. розміщено цільових облігацій серії А на загальну суму 3 906,0 тис. грн., та дисконтних облігацій серії В на загальну суму 15 130,0 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску дисконтних облігацій ПФ «Діта» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**

## Дані балансу ПФ «Діта», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Незавершене будівництво	2 415,6	5 488,6	8 993,0	8 993,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	530,7	1 109,0	2 460,0	2 357,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	72,3	62,8	30,0	25,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>3 018,6</b>	<b>6 660,4</b>	<b>11 483,0</b>	<b>11 375,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	763,9	1 439,5	1 671,0	2 110,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	1 110,4	1 747,2	1 805,0	1 334,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	1 370,1	2 466,6	832,0	31,0
первісна вартість	1 370,1	2 466,6	832,0	31,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	0,0	324,5	1 456,0	71,0
за виданими авансами	0,0	1 478,6	3 907,0	11 938,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	463,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	1 095,2	4 766,5	1 995,0	1 416,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>4 339,6</b>	<b>12 685,9</b>	<b>11 666,0</b>	<b>16 900,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>442,8</b>	<b>426,9</b>	<b>17 616,0</b>	<b>16 012,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>7 801,0</b>	<b>19 773,2</b>	<b>40 765,0</b>	<b>44 287,0</b>



ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	400,0	400,0	400,0	400,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 615,9	2 530,4	3 577,0	3 778,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>3 015,9</b>	<b>2 930,4</b>	<b>3 977,0</b>	<b>4 178,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	293,7	728,0	451,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	4 121,0	15 824,3	18 993,0	19 090,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>4 414,7</b>	<b>16 552,3</b>	<b>19 444,0</b>	<b>19 090,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	122,5	0,0	17 149,0	20 894,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0	0,0	0,0
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	15,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	66,0	83,8	59,0	33,0
з оплати праці	166,9	205,4	132,0	89,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	1,3	4,0	3,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>370,4</b>	<b>290,5</b>	<b>17 344,0</b>	<b>21 019,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>7 801,0</b>	<b>19 773,2</b>	<b>40 765,0</b>	<b>44 287,0</b>

**Дані фінансового звіту ПФ «Діта», тис. грн.**

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	35 637,6	52 034,0	6 668,0
Податок на додану вартість	5 938,9	8 749,0	1 111,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0		
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	29 698,7	43 285,0	5 557,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	28 734,3	38 813,0	4 921,0
<b>Валовий:</b>			
прибуток	964,4	4 472,0	636,0
збиток	–	–	–
Інші операційні доходи			
Адміністративні витрати	1 292,7	746,0	257,0
Витрати на збут	617,2	2 489,0	102,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>			
прибуток	–	1 237,0	277,0
збиток	945,5	–	–
Доход від участі в капіталі			
Інші фінансові доходи	977,8	363,0	11,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	117,8	164,0	19,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>			
прибуток	–	1 436,0	269,0
збиток	85,5	–	–
Податок на прибуток	0,0	389,0	67,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>			
прибуток	–	1 047,0	202,0
збиток	85,5	–	–
Надзвичайні:			
доходи	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>			
<b>прибуток</b>	<b>–</b>	<b>1 047,0</b>	<b>202,0</b>
<b>збиток</b>	<b>85,5</b>	<b>–</b>	<b>–</b>