

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
<http://www.credit-rating.com.ua>

Рейтинговий звіт KDTS 003-009-short про оновлення кредитного рейтингу

| | |
|--|--|
| Об'єкт рейтингування: | боргове зобов'язання ТОВ «Культурно-діловий центр» |
| Тип кредитного рейтингу: | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою |
| Тип боргового зобов'язання: | іменні цільові незабезпечені облігації |
| Загальний обсяг випуску: | серія С – 98 970 384,60; серія D – 1 410 953,40; серія E – 4 398 667,20. на загальну суму: 104 780 005,2 грн. |
| Номінальна вартість однієї облігації: | серій С-E - 41,4 грн. |
| Кількість: | серія С – 2 390 589 шт.; серія D – 34 081 шт.; серія E – 106 248 шт. загальна кількість: 2 530 918 шт. |
| Термін обігу: | після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення цільових облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2010 р. |
| Термін розміщення: | з 23.07.2007 р. по 22.07.2008 р. |
| Термін погашення: | з 01.01.2011 р. по 31.12.2011 р. |
| Дата визначення: | 12.06.2007 р. |
| Дата оновлення: | 19.06.2009 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 рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Культурно-діловий центр» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ «Культурно-діловий центр». Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності товариства.

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.

Історія кредитного рейтингу

| Дата | 12.06.07 | 06.03.08 | 12.06.08 | 05.09.08 | 12.12.08 | 13.03.09 | 19.06.09 |
|-----------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень рейтингу | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | присвоєння | підтвердження | підтвердження | 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 «Культурно-діловий центр» підтримується:

- ступенем будівельної готовності II черги (17% станом на 31.03.2009 р.) житлового комплексу по вул. Южній, 64-66 у смт. Корейз (Велика Ялта) (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій С - Е).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Культурно-діловий центр» обмежується:

- уповільненням темпів проведення будівельних робіт на об'єкті будівництва II черги житлового комплексу по вул. Южній, 64-66 у смт. Корейз (Велика Ялта);
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів (на правах Замовника та Інвестора), а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.03.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 16 908,5 | 144 668,2 | 144 561,4 | 147 267,7 | 146 862,2 |
| Власний капітал | 7 339,2 | 7 067,6 | 7 047,6 | 6 986,0 | 6 970,5 |
| Дебіторська заборгованість | 1 154,5 | 1 973,8 | 7 736,2 | 6 384,3 | 6 177,0 |
| Кредиторська заборгованість | 9 569,3 | 137 600,6 | 137 513,8 | 140 281,7 | 2 340,4 |
| Поточні фінансові інвестиції | 6 480,1 | 104 595,1 | 96 155,1 | 72 570,1 | 72 150,1 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2006 | 2007 | 9 міс. 2008 | 2008 | I кв. 2009 |
|-----------------|---------|---------|-------------|---------|------------|
| Разом доходи | 5 447,3 | 77,3 | 3 180,4 | 7 221,2 | 32,9 |
| Разом витрати | 4 762,6 | 348,9 | 3 232,0 | 7 302,8 | 48,4 |
| Чистий прибуток | 684,7 | (271,6) | (51,6) | (81,6) | (15,5) |

Основними напрямками діяльності компанії є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами для фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

На сьогодні компанія як Інвестор та Замовник реалізує свій перший інвестиційно-будівельний проект будівництва житлового комплексу по вул. Южній, 64-66 у смт. Корейз (Велика Ялта), до першої черги якого належить будинок загальною проектною площею 10,9 тис. кв. м (облігації серій А та В), друга черга складається з трьох будинків загальною площею близько 23,0 тис. кв. м (облігації серій С, D, E).

Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті у смт. Корейз (I черга) повністю завершені роботи зі зведення каркасу будівлі, виконано монтаж входних дверей квартир та місць загального користування, здійснено облаштування каналізації у межах внутрішнього майданчика, встановлено ліфтове обладнання, обладнання котельної, закінчено облаштування підлоги та штукатурки стін котельної. Наразі на об'єкті будівництва виконуються роботи із влаштування внутрішніх інженерних мереж будинку: водовідведення, водопостачання, опалення, вентиляція (виконано на 99%, проти 95% станом на 31.12.2008 р.), улаштування внутрішнього електропостачання (75%), монтаж сміттепроводу (99% проти 95%), здійснюється облаштування штукатурки гаражів I черги (80%) та місць загального користування (90% проти 85%), скління вікон та балконів (90%), облаштування покрівлі котельної (5%), облаштування відкосів, закладення отворів, облаштування відкосів балконних дверей (99% проти 80%), облаштування споруди ТП 10/0,4 кВ (80%), облаштування фасаду житлового будинку (75% – проти 25%), облаштування покрівлі гаражів (60%). Ступінь будівельної готовності I черги будівництва, за даними компанії, становить 95% (збільшився протягом I кварталу 2009 року на 1 в. п.). Фінансування I черги на 31.03.2009 р. становить 42 948,3 тис. грн. (з ПДВ) і протягом I кварталу 2009 року збільшилось на 840,3 тис. грн. Введення будинку в експлуатацію було заплановано на II квартал 2008 року, проте у зв'язку із затримкою виконання робіт на будівельному майданчику, введення об'єкта в експлуатацію відбудеться наприкінці II кварталу 2009 року.

Будівництво II черги житлового комплексу розпочато у березні 2007 року. Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті здійснюється облаштування котловану під будівництво 16-, 15- та 14-поверхових каркасно-монолітних житлових будинків (виконано на 70%), облаштування навісів гаражів II черги (70%), здійснюються внутрішні роботи гаражів II черги (60%), облаштування покрівлі гаражів II черги (70% проти 50% станом на 31.12.2008 р.), роботи з будівництва інженерних мереж: облаштування кабельних ліній (90%), облаштування водогону (20%). Планові витрати на будівництво згідно з проектом складають 107,9 млн. грн., фактично витрати з урахуванням ПДВ станом на 31.03.2009 р. становлять 19 154,6 тис. грн. (у I кварталі 2009 року збільшились на 117,5 тис. грн.). Ступінь будівельної готовності об'єкта на звітну дату становить 17% (протягом аналізованого періоду збільшився на 1 в. п.). Здачу будинку в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року.

Компанія здійснює свою діяльність на ринку нерухомості м. Ялти АР Крим. У I кварталі 2009 року спостерігалось 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 в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компанії, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Станом на 31.03.2009 р. валюта балансу товариства становила 146 862,2 тис. грн. і протягом I кварталу 2009 року майже не змінилась (зменшилась на 0,3%, або на 405,5 тис. грн.). Активи в аналізованому періоді було сформовано на 37,9% з необоротних активів (переважно незавершене будівництво), на 60,7% з оборотних (переважно поточні фінансові інвестиції) та на 1,4% з витрат майбутніх періодів (переважно витрати на рекламу). Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Культурно-діловий центр» на кінець I кварталу 2009 року є довгострокові зобов'язання у розмірі 137,4 млн. грн. (розміщені у повному обсязі облігації серій А-Е на 135,3 млн. грн., та заборгованість за векселем з терміном погашення до пред'явлення, але не раніше ніж 31.12.2013 р., на суму 2,1 млн. грн.).

Діяльність товариства протягом I кварталу 2009 року була збитковою (розмір збитку – 15,5 тис. грн.). Основними джерелами формування доходів товариства в аналізованому періоді були доходи від реалізації (послуги резервування житлових приміщень, реалізація залишків будівельних матеріалів), інші операційні доходи (нараховані відсотки за депозитом). Витрати ТОВ «Культурно-діловий центр» сформовані собівартістю реалізованих будівельних матеріалів та іншими операційними втратами (оренда офісу, комунальні платежі, послуги банків).

Станом на 31.12.2008 р. облігації серій А-Е розміщені у повному обсязі на загальну суму 135,3 тис. грн.

На сьогодні компанія як Інвестор та Замовник реалізує свій перший інвестиційно-будівельний проект будівництва житлового комплексу по вул. Южній, 64-66 у смт. Корєїз (Велика Ялта), I чергу якого складає будинок загальною проектною площею 10,9 тис. кв. м, другу – група 16-, 15- та 14-поверхових будинків загальною площею 33,9 тис. кв. м.

Проектний житловий будинок (I черга будівництва) – односекційний 16-поверховий каркасно-монолітний будинок. Проектом передбачено паркінг для

мешканців будинку, відкриті гостьові автостоянки, майданчик для відпочинку, дитячий майданчик.

Таблиця 1.1. Техніко–економічні показники проекту будівництва житлового будинку (I черга) по вул. Южній, 64-66

| Показник | Од. виміру | Кількість |
|---|------------|-----------|
| Поверховість | поверхів | 16 |
| Загальна кількість квартир у т.ч. | шт. | 123 |
| 1-кімнатні | | 49 |
| 2-кімнатні | | 74 |
| Загальна площа квартир | кв. м | 8 649,15 |
| Загальна проектна площа будинку | кв. м | 10 894,14 |
| Площа ділянки | га | 0,5314 |
| Площа забудови | кв. м | 701,41 |
| Загальний будівельний об'єм | куб. м | 40 990,51 |
| Загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень | кв. м | 891,37 |
| Кількість машино-місць | маш./місце | 44 |

Будівництво відбувається на земельній ділянці площею 0,53 га, наданій у постійне користування Службі охорони в АР Крим Управління державної охорони України згідно з Державним актом на право постійного користування землею № 31 від 01.12.1997 р. Земельна ділянка під будівництво розташована на березі Чорного моря в середній частині сучасної Халимбаської зсувної системи.

З метою забезпечення будівництва укладено договір № 27/05-С від 03.10.05 р. між Службою охорони в АР Крим Управління державної охорони України на правах Замовника та ТОВ «Культурно-діловий центр» на правах Інвестора. Сторони домовились про пайову участь у будівництві житлового будинку з паркінгом по вул. Южній, 64-66. За умовами договору Замовник доручає Інвестору виконувати функції Замовника та передає йому земельну ділянку для проведення робіт з підготовки території до будівництва і будівництва об'єкта. У свою чергу, згідно з договором, Інвестор зобов'язаний передати Замовникові 1 600,0 кв. м житлових приміщень після введення в експлуатацію об'єкта будівництва. Як виконання частини своїх зобов'язань ТОВ «Культурно-діловий центр» передало Службі охорони в АР Крим 1 квартиру загальною площею 87,8 кв. м згідно з актом прийому-передачі квартири від 07.06.2006 р. А також сторони підписали додаток №1 від 25.05.2006 р. до договору №27/05-С від 03.10.2005 р. про пайову участь у будівництві, згідно з яким ТОВ «Культурно-діловий центр» зобов'язане передати Замовникові 1 512,20 кв. м житлових приміщень після введення в експлуатацію об'єкта будівництва.

Емітентом отримано позитивний комплексний експертний висновок Севастопольської міської служби Української державної інвестиційної експертизи № Э-50/2006 від 14 квітня 2006 року та дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю на виконання будівельних робіт №47 від 25 жовтня 2006 року, **строком дії – IV квартал 2009 року**. Товариством укладено договір

підряду №2006/3К від 10.10.2006 р. на виконання робіт з будівництва об'єкта по вул. Южній, 64-66 у смт. Корейз з ТОВ ПКФ «Житловест».

Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті у смт. Корейз (I черга) повністю завершені роботи зі зведення каркасу будівлі, виконано монтаж входних дверей квартир та місць загального користування, здійснено облаштування каналізації у межах внутрішнього майданчика, встановлено ліфтове обладнання, обладнання котельної, закінчено облаштування підлоги та штукатурки стін котельної. Наразі на об'єкті будівництва виконуються роботи із влаштування внутрішніх інженерних мереж будинку: водовідведення, водопостачання, опалення, вентиляція (виконано на 99%, проти 95% станом на 31.12.2008 р.), улаштування внутрішнього електропостачання (75%), монтаж сміттепроводу (99% проти 95%), здійснюється облаштування штукатурки гаражів I черги (80%) та місць загального користування (90% проти 85%), скління вікон та балконів (90%), облаштування покрівлі котельної (5%), облаштування відкосів, закладення отворів, облаштування відкосів балконних дверей (99% проти 80%), облаштування споруди ТП 10/0,4 кВ (80%), облаштування фасаду житлового будинку (75% – проти 25%), облаштування покрівлі гаражів (60%). Ступінь будівельної готовності I черги будівництва, за даними компанії, становить 95% (збільшився протягом I кварталу 2009 року на 1 в. п.). Фінансування I черги на 31.03.2009 р. становить 42 948,3 тис. грн. (з ПДВ) і протягом I кварталу 2009 року збільшилось на 840,3 тис. грн. Введення будинку в експлуатацію було заплановано на II квартал 2008 року, проте у зв'язку із затримкою виконання робіт на будівельному майданчику, введення об'єкта в експлуатацію відбудеться наприкінці II кварталу 2009 року.

Проектний житловий будинок, який складає II чергу будівництва, є трисекційним 16-, 15-, 14-поверховим каркасно-монолітним будинком. Проектом передбачено гараж для мешканців будинку, відкриті гостьові автостоянки, майданчик для відпочинку, дитячий майданчик.

Таблиця 1.4. Техніко-економічні показники проекту будівництва житлових будинків II черги по вул. Южній, 64-66

| Показник | Од. виміру | Разом |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Поверховість | поверхів | 16-15-14 |
| Загальна кількість квартир | шт. | 299 |
| у т.ч. | | |
| 1-кімнатні | | 89 |
| 2-кімнатні | | 118 |
| 3-кімнатні | | 92 |
| Загальна площа квартир | кв. м | 21 997,05 |
| Загальнобудівельна площа квартир* | кв. м | 23 905,89 |
| Загальна проектна площа будинку | кв. м | 33 860,04 |
| Площа ділянки | га | 0,914 |
| Площа забудови | кв. м | 4 817,3 |
| Загальний будівельний об'єм | куб. м | 120 862,05 |
| Кількість машино-місце | маш/місце | 97 |

* Збільшення загальнобудівельної площі квартир відбулося за рахунок відсутності міжкімнатних стін, його значення взято з робочого проекту

Джерело: Робочий проект та Позитивний комплексний експертний висновок робочого проекту «Група житлових будинків у смт. Корейз по вул. Южній 16-, 15- 14-поверхових з вбудовано-прибудованими магазином і паркінгом»

Будівництво відбувається на земельній ділянці площею 0,885 га, наданій у постійне користування Службі охорони в АР Крим управління державної охорони України згідно з Державним актом на право постійного користування землею № 31 від 01.12.1997 р.

Емітентом отримано позитивний комплексний експертний висновок Севастопольської міської служби Української державної інвестиційної експертизи № Э-209/2006 від 26 грудня 2006 року та дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю на виконання будівельних робіт №50 від 28 грудня 2006 року, терміном дії – до 31.12.2008 р. (сьогодні здійснюються заходи щодо продовження терміну дії). Товариством укладено договір підряду №12/01 від 07.12.2006 р. на виконання робіт з будівництва II черги об'єкта по вул. Южній, 64-66 у смт. Корейз з ТОВ «ВКФ «Житловест».



Рисунок 1.3. Макет житлового комплексу та ділянка під будівництво (II черга) по вул. Южній

Будівництво II черги житлового комплексу розпочато у березні 2007 року. Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті здійснюється облаштування котловану під будівництво 16-, 15- та 14-поверхових каркасно-монолітних житлових будинків (виконано на 70%), облаштування навісів гаражів II черги (70%), здійснюються внутрішні роботи гаражів II черги (60%), облаштування покрівлі гаражів II черги (70% проти 50% станом на 31.12.2008 р.), роботи з будівництва інженерних мереж: облаштування кабельних ліній (90%), облаштування водогону (20%).

Планові витрати на будівництво згідно з проектом складають 107,9 млн. грн., фактично витрати з урахуванням ПДВ станом на 31.03.2009 р. становлять 19 154,6 тис. грн. (у I кварталі 2009 року збільшились на 117,5 тис. грн.). Ступінь будівельної готовності об'єкта на звітну дату становить 17% (протягом аналізованого періоду збільшився на 1 в. п.). Здачу будинку в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року.

Таблиця 1.5. Графік будівництва житлових будинків (II черги) по вул. Южній у смт. Корейз

| Найменування робіт | II кв. 2007 | III кв. 2007 | IV кв. 2007 | I кв. 2008 | II кв. 2008 | III кв. 2008 | IV кв. 2008 | I кв. 2009 | II кв. 2009 | III кв. 2009 | IV кв. 2009 | I кв. 2010 | II кв. 2010 |
|--|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
| 16-поверховий житловий будинок | | | | | | | | | | | | | |
| Залиття ростверків, зведення каркасу | | | + | + | + | + | | | | | | | |
| Загальнобудівельні роботи | | | | | + | + | + | + | + | | | | |
| Внутрішні інженерні мережі | | | | | | | + | + | + | | | | |
| Монтаж ліфтів | | | | | | | | + | + | | | | |
| 15-поверховий житловий будинок | | | | | | | | | | | | | |
| Залиття ростверків, зведення каркасу | | | | | + | + | + | + | + | + | + | + | |
| Загальнобудівельні роботи | | | | | | | + | | + | + | + | | |
| Внутрішні інженерні мережі | | | | | | | | + | + | + | | | |
| Монтаж ліфтів | | | | | | | | | | + | + | | |
| 14-поверховий житловий будинок | | | | | | | | | | | | | |
| Влаштування пальового поля | | | + | + | + | + | | | | | | | |
| Залиття ростверків, зведення каркасу | | | | | | | | + | + | + | + | | |
| Загальнобудівельні роботи | | | | | | | | | + | + | + | + | + |
| Внутрішні інженерні мережі (будинок і торгово-офісні приміщення) | | | | | | | | | | | | + | + |
| Монтаж ліфтів | | | | | | | | | | | | | + |
| Інші роботи | | | | | | | | | | | | | |
| Зовнішні інженерні мережі на 16-, 15- та 14-поверхових будинків | | | | | | | | | | + | + | + | |
| Влаштування пальового поля під гаражі | | + | | | | | | | | | | | |
| Будівництво прибудованих гаражів | | | + | + | + | | | | | | | | |
| Будівництво паркінгу | | | | | | | | | | | + | + | + |
| Будівництво трансформаторної підстанції | | | | + | + | | | | | | | | |
| Улаштування паль-шпонів протизсувних | + | + | | | | | | | | | | | |
| Улаштування дренажної системи під гаражі, винесення зливної каналізації | + | | | | | | | | | | | | |
| Вертикальне планування, благоустрій території, озеленення, підпірні стіни | | | | | | | | | | | | | + |
| Сума фінансування робіт, млн. грн. (до 31.03.07 р профінансовано 350 тис. грн.) | 1,2 | 1,6 | 5,6 | 7,9 | 9,8 | 9,1 | 8,2 | 14,7 | 10,1 | 12,9 | 9,6 | 9,4 | 7,4 |

Відповідно до зобов'язань Емітента, задекларованих в інформації про випуск облігацій серії А та з урахуванням умов випуску облігацій серії В, ТОВ «Культурно-діловий центр» після введення житлових будинків в експлуатацію повинно передати власникам облігацій 9 540,52 кв. м житлових і нежитлових приміщень I черги, що становить 100% від загальної площі I черги будівництва.

Відповідно до умов випуску облігацій серій С-Е, після введення комплексу в експлуатацію до погашення буде надано 25 309,18 кв. м житлових і нежитлових приміщень II черги, що становить 92% від загальної площі II черги будівництва.

На сьогодні компанія як Інвестор та Замовник реалізує свій перший інвестиційно-будівельний проект будівництва житлового комплексу по вул. Южній, 64-66 у смт. Корейз (Велика Ялта), першу чергу якого складає будинок загальною проектною площею 10,9 тис. кв. м (облігації серій А та В), друга черга складається з трьох будинків загальною площею близько 23,0 тис. кв. м (облігації серій С, D, E).

Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті у смт. Корейз (I черга) повністю завершені роботи зі зведення каркасу будівлі, виконано монтаж входних дверей квартир та місць загального користування, здійснено облаштування каналізації у межах внутрішнього майданчика, встановлено ліфтове обладнання, обладнання котельної, закінчено облаштування підлоги та штукатурки стін котельної. Наразі на об'єкті будівництва виконуються роботи із влаштування внутрішніх інженерних мереж будинку: водовідведення, водопостачання, опалення, вентиляція (виконано на 99%, проти 95% станом на 31.12.2008 р.), улаштування внутрішнього електропостачання (75%), монтаж сміттепроводу (99% проти 95%), здійснюється облаштування штукатурки гаражів I черги (80%) та місць загального користування (90% проти 85%), скління вікон та балконів (90%), облаштування покрівлі котельної (5%), облаштування відкосів, закладення отворів, облаштування відкосів балконних дверей (99% проти 80%), облаштування споруди ТП 10/0,4 кВ (80%), облаштування фасаду житлового будинку (75% – проти 25%), облаштування покрівлі гаражів (60%). Ступінь будівельної готовності I черги будівництва, за даними компанії, становить 95% (збільшився протягом I кварталу 2009 року на 1 в. п.). Фінансування I черги на 31.03.2009 р. становить 42 948,3 тис. грн. (з ПДВ) і протягом I кварталу 2009 року збільшилось на 840,3 тис. грн. Введення будинку в експлуатацію було заплановано на II квартал 2008 року, проте у зв'язку із затримкою виконання робіт на будівельному майданчику, введення об'єкта в експлуатацію відбудеться наприкінці II кварталу 2009 року.

Будівництво II черги житлового комплексу розпочато у березні 2007 року. Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті здійснюється облаштування котловану під будівництво 16-, 15- та 14-поверхових каркасно-монолітних житлових будинків (виконано на 70%), облаштування навісів гаражів II черги (70%), здійснюються внутрішні роботи гаражів II черги (60%), облаштування покрівлі гаражів II черги (70% проти 50% станом на 31.12.2008 р.), роботи з будівництва інженерних мереж: облаштування кабельних ліній (90%), облаштування водогону (20%). Планові витрати на будівництво згідно з проектом складають 107,9 млн. грн., фактично витрати з урахуванням ПДВ станом на 31.03.2009 р. становлять 19 154,6 тис. грн. (у I кварталі 2009 року збільшились на 117,5 тис. грн.). Ступінь будівельної готовності об'єкта на звітну дату становить 17% (протягом аналізованого періоду збільшився на 1 в. п.). Здачу будинку в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг цільових облігацій ТОВ «Культурно-діловий центр» підтверджено на рівні uaB-, з прогнозом «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
моніторингу рейтингів**

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Дані балансу ТОВ «Культурно-діловий центр», тис. грн.

| Показник | 2006 | 2007 | 31.03.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| I. Необоротні активи | 7 906,80 | 28 972,10 | 32 436,30 | 55 400,30 | 55 699,20 |
| Незавершене будівництво | 6 796,00 | 27 797,60 | 31 265,80 | 54 239,70 | 54 529,10 |
| Основні засоби | 0,0 | 63,70 | 59,70 | 49,80 | 46,80 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 1 110,80 | 1 110,80 | 1 110,80 | 1 110,80 | 1 123,30 |
| II. Оборотні активи | 8 999,80 | 114 709,30 | 110 957,70 | 89 894,60 | 89 117,20 |
| Запаси: | 5,00 | 1,90 | 530,10 | 159,20 | 159,20 |
| виробничі запаси | 5,00 | 1,90 | 530,10 | 159,20 | 159,20 |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги: | 0,70 | 0,00 | 0,00 | 554,60 | 46,00 |
| чиста реалізаційна вартість | 0,70 | 0,00 | 0,00 | 554,60 | 46,00 |
| первісна вартість | 0,70 | 0,00 | 0,00 | 554,60 | 46,00 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | 3,10 | 53,40 | 53,20 | 421,10 | 624,70 |
| з бюджетом | 3,10 | 53,40 | 53,20 | 421,10 | 624,70 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1 150,60 | 1 920,40 | 7 683,00 | 5 408,60 | 5 506,30 |
| Поточні фінансові інвестиції | 6 480,10 | 104 595,10 | 96 155,10 | 72 570,10 | 72 150,10 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 29,40 | 2 480,30 | 63,00 | 69,60 | 50,80 |
| в національній валюті | 29,40 | 2 480,30 | 63,00 | 69,60 | 50,80 |
| Інші оборотні активи | 1 330,90 | 5 658,20 | 6 73,30 | 10 711,40 | 10 580,10 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 1,80 | 986,90 | 1 167,40 | 1 972,80 | 2 045,80 |
| Актив | 16 908,40 | 144 668,30 | 144 561,40 | 147 267,70 | 146 862,20 |
| I. Власний капітал | 7 339,20 | 7 067,60 | 7 047,60 | 6 986,00 | 6 970,50 |
| Статутний капітал | 6 800,00 | 6 800,00 | 6 800,00 | 6 800,00 | 6 800,00 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 539,20 | 267,60 | 247,60 | 186,00 | 170,50 |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 9 549,20 | 137 435,20 | 137 435,20 | 137 435,20 | 137 435,20 |
| Інші довгострокові зобов'язання | 9 549,20 | 137 435,20 | 137 435,20 | 137 435,20 | 137 435,20 |
| IV. Поточні зобов'язання | 20,10 | 165,40 | 78,60 | 2 846,50 | 2 456,50 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 7,70 | 150,60 | 66,10 | 2 838,70 | 2 333,50 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | 9,20 | 11,60 | 9,30 | 4,90 | 6,90 |
| з бюджетом | 0,20 | 0,40 | 0,60 | 0,40 | 0,20 |
| зі страхування | 0,80 | 1,30 | 1,80 | 1,40 | 1,60 |
| з оплати праці | 8,20 | 9,90 | 6,90 | 3,10 | 5,10 |
| Інші поточні зобов'язання | 3,20 | 3,20 | 3,20 | 2,90 | 116,10 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Пасив | 16 908,50 | 144 668,20 | 144 561,40 | 147 267,70 | 146 862,20 |

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Культурно-діловий центр», тис. грн.

| Показник | 2006 | 2007 | I кв. 2008 | 2008 | I кв. 2009 |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Чистий обсяг продажу | 1 145,6 | 26,2 | 2,0 | 643,3 | 32,7 |
| Інші операційні доходи | 0,5 | 51,1 | 13,8 | 17,9 | 0,2 |
| Інші звичайні доходи | 4 301,2 | 0,0 | 0,0 | 6 560,0 | 0,0 |
| Надзвичайні доходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Разом чисті доходи | 5 447,3 | 77,3 | 15,8 | 7 221,2 | 32,9 |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва та готової продукції | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Матеріальні витрати | 0,8 | 1,0 | 0,0 | 3,3 | 0,0 |
| Витрати на оплату праці | 3,7 | 25,5 | 8,8 | 72,2 | 8,9 |
| Відрахування на соціальні заходи | 0,2 | 8,9 | 3,2 | 26,5 | 3,3 |
| Амортизація | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші операційні витрати | 37,7 | 12,0 | 4,1 | 26,0 | 5,8 |
| Собівартість | 1 110,8 | 23,1 | 0,0 | 609,3 | 29,5 |
| Інші звичайні витрати | 3 609,1 | 277,6 | 19,7 | 6 561,1 | 0,0 |
| Надзвичайні витрати | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Податок на прибуток | 0,3 | 0,8 | 0,0 | 4,4 | 0,9 |
| Разом витрати | 4 762,6 | 348,9 | 35,8 | 7 302,8 | 48,4 |
| Чистий прибуток | 684,7 | (271,6) | (20,0) | (81,6) | (15,5) |



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..1. Стан робіт на об'єкті будівництва по вул. Южній, 64-66 (I черга), станом на 02.03.2009 р.



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2. Стан робіт на об'єкті будівництва по вул. Южній, 64-66 (II черга), станом на 05.05.2009 р.



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..4. Стан робіт на об'єкті будівництва по вул. Южній, 64-66 (II черга), станом на кінець березня 2009 року