

## **Рейтинговий звіт TODK 001-003 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 18 750 000,0 грн. на загальну суму: 18 750 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 50,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 375 000 шт. загальною кількістю: 375 000 шт.
Термін розміщення:	серії А – з 01.02.2009 р. по 31.01.2010 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.01.2014 р.
Термін погашення:	серії А – з 01.02.2014 р. по 31.01.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	02.12.2008 р.
Дата оновлення:	05.06.2009 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 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 «Технічне об'єднання «ДЮК» 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	02.12.2008 р.	20.03.2009 р.	05.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 «Технічне об'єднання «ДЮК» підтримується:**

- досвідом діяльності в інвестиційно-будівельній сфері у групи компаній «ГЕФЕСТ», до складу якої входить Емітент: підприємствами на правах Замовника та Генпідрядника реалізовано проекти будівництва в різних регіонах України загальною площею понад 60 тис. кв. м.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК» обмежується:**

- початковою стадією реалізації проекту будівництва житлового будинку по Французькому бульвару, 13-А у м. Одесі, приміщення в якому мають бути передані за запланованим випуском цільових облігацій;
- перевищенням обсягу запланованого випуску облігацій (18,75 млн. грн.) над власним капіталом Емітента станом на 31.03.2009 р. (6,2 млн. грн.);
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	278,5	278,5	280,7	6 673,0	6 653,0
Дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,2	19,1	37,5
Незавершене будівництво	276,5	267,3	271,3	5 778,9	5 780,3
Власний капітал	278,0	278,0	262,7	6 259,7	6 231,3

Джерело: ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК»

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Разом чисті доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
Разом витрати	0,0	0,0	0,0	74,1	65,9	28,5
Чистий прибуток (збиток)	0,0	0,0	0,0	(74,1)	(65,7)	(28,4)

Джерело: ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Технічне об'єднання «ДЮК» (далі – ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК», або Емітент) зареєстровано 23.04.2003 р. Виконавчим комітетом Одеської міської ради за № 1 556 120 0000 016262.

Основним напрямом діяльності Емітента є інвестиційно-будівельний. Основним напрямом діяльності ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК» на сьогодні є виконання функції замовника у проекті будівництва житлового будинку з мансардним поверхом, паркінгом, офісними приміщеннями та приміщеннями громадського призначення по Французькому бульвару, 13-А в м. Одесі. Для фінансування цього проекту товариство планує випустити цільові облігації серії А. До цього товариство не брало участі в реалізації будівельних проектів.

На сьогодні на об'єкті здійснено огороження території, проведені геодезичні дослідження ділянки. На ділянці розташовані нежитлові будівлі, які підлягають знесенню. Згідно з графіком знесення цих споруд мало відбутись у I кварталі 2009 року. Ввести будинок в експлуатацію планується у IV кварталі 2010 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. Зокрема в січні-березні 2009 року підприємствами Одеської обл., що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед усіх районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте місце – м. Білгород-Дністровський, будівельниками яких виконано левову частку (96,5%) загального обсягу робіт по області.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 28,4 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року зменшилася на 0,3% (з 6 673,0 тис. грн. до 6 653,0 тис. грн.). Незначне скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено зменшенням грошових коштів товариства та інших оборотних активів. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець березня 2009 року був власний капітал товариства.

На сьогодні цільові облігації серії А перебувають на стадії реєстрації.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК» 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**

**Балансові дані ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК», тис. грн.**

Актив	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
<b>I. Необоротні активи</b>						
Незавершене будівництво	7,3	276,5	267,3	271,3	5 778,9	5 780,3
Основні засоби:						
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	7,3
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	7,3
знос	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	9,2	9,2	9,2	9,2
<b>Усього за розділом I</b>	<b>7,3</b>	<b>276,5</b>	<b>276,5</b>	<b>280,5</b>	<b>5 795,4</b>	<b>5 796,8</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,2	6,5	6,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	12,6	31,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	0,0	2,0	2,0	0,0	58,1	21,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	800,4	797,7
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,2</b>	<b>877,6</b>	<b>856,2</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>7,3</b>	<b>278,5</b>	<b>278,5</b>	<b>280,7</b>	<b>6 673,0</b>	<b>6 653,0</b>

Джерело: ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК»



**Балансові дані ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК» (продовження), тис. грн.**

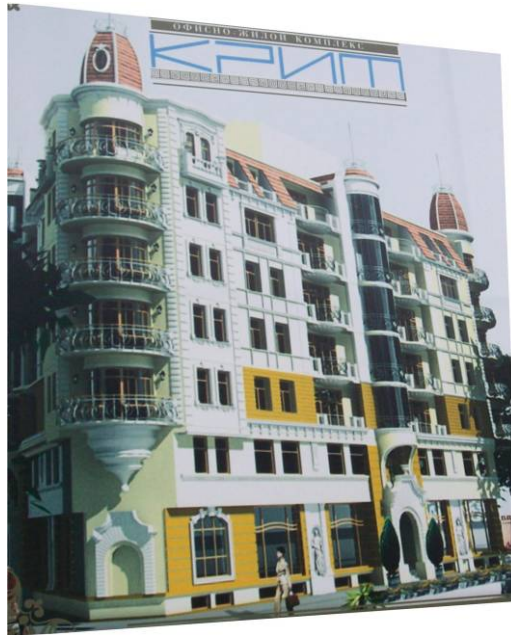
Пасив	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	18,5	278,5	278,5	520,0	6 400,0	6 400,0
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(74,6)	(140,3)	(168,7)
Неоплачений капітал	11,2	0,0	0,0	182,7	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>6,8</b>	<b>278,0</b>	<b>278,0</b>	<b>262,7</b>	<b>6 259,7</b>	<b>6 231,3</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	7,7
зі страхування	0,5	0,5	0,5	0,0	0,5	0,5
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	18,0	411,5	412,4
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>18,0</b>	<b>413,3</b>	<b>421,7</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>7,3</b>	<b>278,5</b>	<b>278,5</b>	<b>280,7</b>	<b>6 673,0</b>	<b>6 653,0</b>

Джерело: ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК», тис. грн.

Стаття	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	4,1
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	1,6
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	0,0	74,1	54,4	22,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>74,1</b>	<b>65,9</b>	<b>28,5</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(74,1)</b>	<b>(65,7)</b>	<b>(28,4)</b>

Джерело: ТОВ «Технічне об'єднання «ДЮК»



Макет житлового будинку з мансардним поверхом, паркінгом, офісними приміщеннями та приміщеннями громадського призначення по Французькому бульвару, 13-А в м. Одесі



Фото земельної ділянки під будівництво житлового будинку по Французькому бульвару, 13-А в м. Одесі станом на 20.02.2009 р.



Фото земельної ділянки під будівництво житлового будинку по Французькому бульвару, 13-А в м. Одесі станом на 29.05.2009 р.