

Рейтинговий звіт DADB 001-012 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії С – 43 388 470,72 грн. на загальну суму: 43 388 470,72 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії С – 32,84 грн.
Кількість облигацій:	серії С – 1 321 208 шт. загальна кількість: 1 321 208 шт.
Термін розміщення:	з 14 грудня 2006 року по 14 грудня 2009 року
Термін обігу:	з 14 грудня 2006 року по 14 грудня 2011 року
Термін погашення:	з 15 грудня 2011 року по 15 лютого 2012 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	07.11.2006 р.
Дата оновлення:	18.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB-
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 «Дирекція адміністративних будівель» 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	07.11.2006 р.	30.03.2007 р.	05.07.2007 р.	26.02.2008 р.	06.04.2009 р.	18.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB+	uaB+	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

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

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» підтримується:

- досвідом діяльності Емітента в інвестиційно-будівельній сфері: введено в експлуатацію 3 будівлі адміністративного та торговельного призначення загальною площею 14,2 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності житлових будинків по пр. Панфілова (будинок №1 – 92%, будинок №2 – 10,6%) та по вул. Артема (80%), приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій С-І.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» обмежується:

- наданням об'єкта незавершеного будівництва в м. Донецьку по пр. Панфілова, буд. №1 у забезпечення за банківським кредитом;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)9 302,4 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- відсутністю у 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 р.
Активи	10 199,1	36 297,2	71 178,0	101 657,4	103 889,1
Власний капітал	(1 089,0)	(4 093,4)	(214,1)	(8 177,7)	-9 302,4
Дебіторська заборгованість	566,6	6 520,9	14 411,3	21 354,6	20 250,8
Кредиторська заборгованість	1 984,0	3 706,9	3 690,1	5 816,6	5 518,9
Запаси	483,1	3 164,1	7 786,5	67 377,3	69 160,3

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
Разом доходи	209,5	783,5	17 020,2	18 322,8	961,4
Разом витрати	1 419,3	3 784,9	15 352,0	26 286,4	2 086,1
Чистий прибуток (збиток)	(1 209,8)	(3 001,4)	1 668,2	(7 963,6)	(1 124,7)

Основними напрямками діяльності ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Підприємство власними силами виконує будівельні роботи, на що має Ліцензію, видану Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України 26 липня 2005 року. Термін дії – до 26 липня 2010 року.

Сьогодні ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» як Замовник, Інвестор та Генпідрядник здійснює реалізацію проектів будівництва у Ворошиловському районі міста Донецька, для фінансування яких було випущено облігації:

- житловий будинок по пр. Панфілова, буд. №1 загальною площею 11 890,0 кв. м, ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, станом на 01.04.2009 р. складає 92% (фінансування за рахунок облігацій серії С). Попередній термін введення в експлуатацію – II квартал 2008 року, змінений термін – II квартал 2009 року;
- житловий будинок по пр. Панфілова, буд. №2 загальною площею 22 440,0 кв. м, ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, станом на 01.04.2009 р. складає 10,6% (фінансування за рахунок облігацій серій Е-І). Попередній термін введення в експлуатацію – IV квартал 2009 року, змінений термін – III квартал 2010 року;

- житловий будинок по вул. Артема, загальною площею 2 236,0 кв. м, ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, станом на 01.04.2009 р. складає 80% (фінансування за рахунок облігацій серії D). Попередній термін введення об'єкта в експлуатацію – II квартал 2008 року, змінений термін – II квартал 2009 року.

Також товариство як Замовник ввело в експлуатацію дві адміністративні будівлі: адміністративну будівлю по вул. Червоноармійській у м. Донецьку (поштова адреса: бул. Пушкіна, 2а) загальною площею 5 651,40 кв. м (фінансування за рахунок облігацій серії B), про що свідчить Акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 22.01.2007 р., який затверджено Рішенням виконкому Донецької міської ради №20/20 від 30.01.2007 р.; та адміністративну будівлю по вул. Рози Люксембург загальною площею 6 523,80 кв. м (фінансування за рахунок облігацій серії A), про що свідчить Акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 16.11.2007 р., який затверджено Рішенням виконкому Донецької міської ради №733/27 від 28.11.2007 р.

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 Донецькій області, будівельними підприємствами області, що працюють за контрактами підяду, а також підприємствами, що виконують будівельні роботи господарським способом, за січень-березень 2009 року виконано будівельних робіт на 661,6 млн. грн., що в 2,3 рази менше порівняно з січнем-березнем минулого року. Спад відбувся за всіма основними видами будівельної діяльності. Підприємства, що займаються будівництвом будівель і споруд і що забезпечили з початку року 86,5% обласного обсягу, знизили обсяги будівництва також у 2,3 рази. Підприємства, що виконують підготовку будівельних ділянок, скоротили обсяги робіт у 3,1 рази, ті, що займаються установкою інженерного устаткування будівель і споруд – на 43,5%.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2008 року ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» отримало збиток у розмірі 1 124,7 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 2,2% (з 101 657,4 тис. грн. до 103 889,1 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту та збільшенням інших оборотних активів. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно позики банків, частково розміщені цільові облігації, кредиторська заборгованість та інші поточні зобов'язання.

Загальний обсяг зобов'язань за діючими кредитами товариства станом на 01.04.2009 р. складає 13 458,8 тис. грн., що становить 13% джерел формування валюти балансу.

Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило облігації на загальну суму 47 884,0 тис. грн., що становить 46,1% джерел формування валюти балансу товариства.

У зв'язку із введенням в експлуатацію адміністративних будівель за адресами: м. Донецьк, вул. Червоноармійська (поштова адреса: м. Донецьк, бул. Пушкіна, 2а) та м. Донецьк, вул. Рози Люксембург, ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» розпочало дострокове погашення іменних цільових облігацій серій А та В.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» підтверджено на рівні **uaBB-**, 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 ТОВ «Дирекція адміністративних будівель», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	20 902,5	41 399,0	0,0	1,4
Основні засоби:				
залишкова вартість	752,9	1 023,2	6 993,2	6 709,8
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	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	21 655,4	42 422,2	6 993,2	6 711,2
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	3 148,9	3 175,9	55 627,8	56 717,6
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	15,2	4 610,6	11 749,5	12 442,7
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	607,8	3 072,5	2 632,3	2 922,7
первісна вартість	607,8	3 072,5	2 632,3	2 922,7
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	123,0	2 403,2	9 002,4	7 815,1
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
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	5 790,1	8 935,6	9 719,9	9 513,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	53,8	53,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	8,8	45,1	204,4	804,4
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	4 948,0	6 510,6	5 674,1	6 907,8
Усього за розділом II	14 641,8	28 753,5	94 664,2	97 177,1
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	2,3	0,0	0,8
БАЛАНС	36 297,2	71 178,0	101 657,4	103 889,1

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	20,0	2 231,1	2 231,1	2 231,1
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)	-4 113,4	-2 445,2	-10 408,8	-11 533,5
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	-4 093,4	-214,1	-8 177,7	-9 302,4
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	11 850,7	54 445,7	78 343,7	74 745,5
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	10 761,7	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	3 559,1	3 567,6	5 746,5	5 410,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	99,3	43,8	4,2	66,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0		
зі страхування	16,1	20,6	24,1	14,2
з оплати праці	32,4	58,1	41,8	28,2
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	14 071,3	13 256,3	25 674,8	32 927,0
Усього за розділом IV	28 539,9	16 946,4	31 491,4	38 445,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	36 297,2	71 178,0	101 657,4	103 889,1

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Дирекція адміністративних будівель», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
Чистий обсяг продажу	234,3	16 832,3	6 442,6	609,5
Інші операційні доходи	525,6	183,5	356,9	202,7
Інші звичайні доходи	23,6	4,4	11 523,3	149,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	783,5	17 020,2	18 322,8	961,4
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	22 007,7	2 728,3
Матеріальні витрати	34,9	9 710,2	8 029,8	1 557,5
Витрати на оплату праці	328,6	690,9	1 215,5	67,4
Відрахування на соціальні заходи	125,7	262,4	469,2	17,5
Амортизація	99,1	278,2	383,8	207,0
Інші операційні витрати	1 617,1	2 409,4	23 593,5	1 995,2
Собівартість реалізованих товарів	2,1	210,0	173,5	0,0
Інші звичайні витрати	1 577,4	1 790,9	14 428,8	969,8
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	3 784,9	15 352,0	26 286,4	2 086,1
Чистий прибуток (збиток)	(3 001,4)	1 668,2	(7 963,6)	(1 124,7)