

Рейтинговий звіт DIAL 001-004 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Діалог»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 36 260 784,95 грн.• серії В – 4 374 269,90 грн.• серії С – 40 563 378,70 грн.• серії D – 4 374 269,90 грн. на загальну суму: 85 572 703,45 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серій А-D – 57,85 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 626 807 штук• серії В – 75 614 штук• серії С – 701 182 штуки• серії D – 75 614 штук загальною кількістю: 1 479 217 штук
Термін розміщення:	• серій А-D – з 22.09.2008 р. по 22.10.2008 р.
Термін обігу:	• серій А-D – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 23.12.2011 р.
Термін погашення:	• серій А-D – з 24.12.2011 р. по 24.05.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	07.08.2008 р.
Дата оновлення:	28.05.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	негативний

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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Діалог» за I квартал 2009 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.

Історія кредитного рейтингу

Дата	07.08.2008 р.	05.12.2008 р.	12.03.2009 р.	28.05.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	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.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 «Діалог» підтримується:

- участю у реалізації проекту будівництва житлового комплексу по вул. Набережній Перемоги, в районі буд. № 40 у м. Дніпропетровську Генпідрядника АТЗТ «НВО «Созидатель», який має значний досвід діяльності у будівельній сфері та є одним з провідних забудовників м. Дніпропетровська.

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

- зупиненням робіт за проектом будівництва I черги житлового комплексу, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-D;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільністю результатів фінансово-господарської діяльності Емітента;
- 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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	5,0	173,6	12 419,3	14 686,4	132 643,4	133 013,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	42,8	47,6	11 806,0	20 050,2	20 468,1
Дебіторська заборгованість	4,8	129,3	10 226,8	2 347,2	89 774,1	89 924,7
Кредиторська заборгованість	0,0	121,7	126,5	10 154,5	13 607,8	13 579,2
Власний капітал	(0,2)	3,4	573,2	4 229,4	32 568,5	32 932,8
Інші поточні зобов'язання	5,2	48,5	11 719,6	302,5	74,2	108,1

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	111,0	0,0	8 333,3	1 138,3	18,1
Разом чисті доходи	0,0	111,0	0,0	8 333,3	1 138,3	18,1
Разом витрати	5,2	112,3	0,2	8 333,9	1 193,4	16,4
Чистий прибуток (збиток)	(5,2)	(1,3)	(0,2)	(0,6)	(55,1)	1,7

ТОВ «Діалог» зареєстровано Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 13.12.2002 р. Протягом III кварталу 2008 року статутний фонд ТОВ «Діалог» було збільшено з 5 494 300,00 грн. до 32 088 487,30 грн. Згідно з новою редакцією статуту (Протокол № 24 від 10.07.2008 р.) єдиним учасником товариства є ТОВ «Корпорація Укральянс» (100% у СФ). У I кварталі 2009 року статутний капітал товариства було збільшено на 732,7 тис. грн. – до рівня 32 821,2 тис. грн.

Починаючи з 2005 року, ТОВ «Діалог» розпочало здійснювати діяльність з організації будівництва об'єктів житлового та нежитлового призначення з метою їх подальшої реалізації.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. У найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва I черги житлового комплексу по вул. Набережній Перемоги, в районі буд. № 40 у м. Дніпропетровську, ТОВ «Діалог» здійснило випуск цільових облигацій серій А-Д загальною номінальною вартістю 85 572 703,45 грн. Будівництво на об'єкті розпочато у квітні 2008 року. Будівельні роботи на об'єкті будівництва виконує АТЗТ «НВО «Созидатель», з яким ТОВ «Діалог» уклало Договір підряду від 31.03.2008 р.

Станом на кінець I кварталу 2009 року ТОВ «Діалог» здійснило фінансування будівництва об'єкта обсягом 5 080,0 тис. грн., зокрема 58,1 тис. грн. – протягом I кварталу 2009 року. На об'єкті частково виконано підготовчі роботи, виконано підпірні стіни, дренаж, пальове поле під секцію 1 (на 90%), було розпочато роботи з облаштування пальового поля під секцію 2. Наразі роботи на об'єкті не проводяться. Орієнтовний термін закінчення будівництва та введення комплексу в експлуатацію (I та II черги), згідно з графіком виконання та фінансування – IV квартал 2011 року. Проте враховуючи поточну ситуацію на фінансовому ринку та ринку нерухомості, строки реалізації проекту можуть переглядатися.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Діалог» зросла на 369,6 тис. грн. – з 132 643,4 тис. грн. до 133 013,0 тис. грн. за рахунок збільшення

дебіторської заборгованості та запасів, які разом з поточними фінансовими інвестиціями є основними елементами активу товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року був власний капітал та довгострокові зобов'язаннями за власними розміщеними цільовими облігаціями. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Діалог» протягом I кварталу 2009 року була прибутковою. Розмір чистого прибутку товариства склав 1,7 тис. грн.

Облігації серій А, В, С, D ТОВ ТОВ «Діалог» були зареєстровані Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку (тимчасові свідоцтва від №718/2/08-Т до №721/2/08-Т від 12 вересня 2008 року). ТОВ «Діалог» провело розміщення зазначених облігацій, про що отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від №718/2/08 до №721/2/08, дата видачі – 12 листопада 2008 року

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Діалог» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Діалог», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Актив	5,0	173,6	12 419,3	14 686,4	132 643,4	133 013,0
Необоротні активи	0,0	0,0	468,7	476,2	501	496,9
Основні засоби:	0,0	0,0	0,0	6,9	32,3	28,2
Незавершене будівництво	0,0	0,0	468,7	469,3	468,7	468,7
Оборотні активи	5,0	173,6	11 950,6	14 210,2	132 117,4	132 516,1
виробничі запаси	0,0	42,8	47,6	11 806,0	18 675,6	19 093,5
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	1 374,6	1 374,6
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	115,3	115,3	0,0	94,9	94,9
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	0,0	93,9	2 277,7	3 799,4	3 899,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	4,8	14,0	10 017,6	69,5	85 879,8	85 930,6
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	22 115,1	22 115,1
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,2	0,0	7,5	4,6	0,4	0,4
Інші оборотні активи	0,0	1,5	1 668,7	52,4	177,6	7,8
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	25	0
Пасив	5,0	173,6	12 419,3	14 686,4	132 643,4	133 013,0
Власний капітал	-0,2	3,4	573,2	4 229,4	32 568,5	32 932,8
Статутний капітал	16,5	16,5	586,5	3 686,5	32 088,5	32 821,2
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	521,2	513,4	84,2
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5,2)	(1,5)	(1,7)	21,7	(33,4)	27,4
Неоплачений капітал	360	11,5	11,6	11,6	0,0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	85 572,7	85 572,7
Поточні зобов'язання	5,2	170,2	11 846,1	10 457,0	14 502,2	14 507,5
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	820,2	820,2
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	121,2	121,2	10 132,0	13 567,1	13 557,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,5	5,3	14,8	19,6	15	15,1
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	1,8	3,9	2
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	5,9	21,8	4,8
Інші поточні зобов'язання	5,2	48,5	11 719,6	302,5	74,2	108,1

Джерело: ТОВ «Діалог»

Фінансові результати ТОВ «Діалог», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	111,0	0,0	8 333,3	1 138,3	18,1
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	0,0	0,0
надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	111,0	0,0	8 333,3	1 138,3	18,1
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	42,8	4,8	8 374,0	7 392,2	220,2
матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,1	4,6	0
витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	4,1	64,7	17,2
відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	1,5	24	6,3
амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	13,5	4,1
інші операційні витрати	0,4	43,1	5,0	8 368,9	7 293,6	194,4
собівартість реалізованих товарів	0,0	111,0	0,0	8 333,3	1 125,2	-
інші звичайні витрати	4,8	1,0	0,0	0,0	60	14,6
надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом витрати	5,2	112,3	0,2	8 333,9	1 193,4	16,4
Чистий прибуток (збиток)	(5,2)	(1,3)	(0,2)	(0,6)	(55,1)	1,7

Джерело: ТОВ «Діалог»

Інформація про реалізацію будівельних проектів Емітента



Хід робіт на об'єкті будівництва (I черга) по вул. Набережній Перемоги, в районі буд. № 40 у м. Дніпропетровську станом (зліва-направо) на кінець листопада 2008 р. та на середину лютого 2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва (I черга) по вул. Набережній Перемоги, в районі буд. № 40 у м. Дніпропетровську станом на середину травня 2009 р.