

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 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-Е - 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 сміттєпроводу (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 унеможлилювати 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.

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.

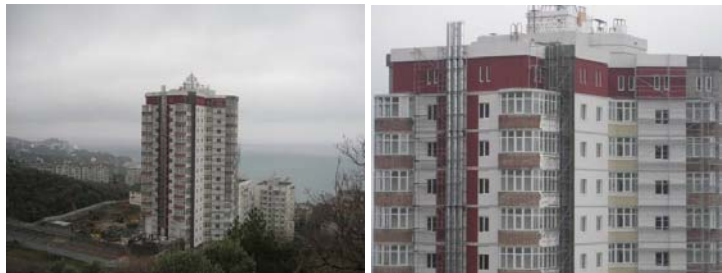
Показник	2006	2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
I. Необоротні активи	7 906,80	28 972,10	32 436,30	55 400,30	55 699,20
Незавершене будівництво	6 796,00	27 797,60	31 265,80	54 239,70	54 529,10
Основні засоби	0,0	63,70	59,70	49,80	46,80
Довгострокові фінансові інвестиції:	1 110,80	1 110,80	1 110,80	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)



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



Стан робіт на об'єкті будівництва по вул. Южній, 64-66 (I черга), станом на 02.03.2009 р.



Стан робіт на об'єкті будівництва по вул. Южній, 64-66 (I черга), станом на 05.05.2009 р.



Стан робіт на об'єкті будівництва по вул. Южній, 64-66 (II черга), станом на кінець березня 2009 року
