

Рейтинговий звіт DADB 001-015 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:	16.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік загалом, 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.	18.06.2009 р.	25.12.2009 р.	16.03.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB+	uaB+	uaBB-	uaBB-	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підвищення	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.

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;
- введенням в експлуатацію житлового будинку №1 (I черга) по пр. Панфілова у м. Донецьку, приміщення в якому мають бути передані в межах погашення облігацій серії С.

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

- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (8 513,2 тис. грн. станом на 31.12.2009 р.);
- 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	30.09.2009 р.	31.12.2009
Активи	10 199,1	36 297,2	71 178,0	101 657,4	99 717,8	95 578
Власний капітал	(1 089,0)	(4 093,4)	(214,1)	(8 177,7)	(6 581,1)	(8 513,2)
Дебіторська заборгованість	566,6	6 520,9	14 411,3	21 354,6	17 519,2	17 304,2
Кредиторська заборгованість	1 984,0	3 706,9	3 690,1	5 816,6	5 292,5	3 889,1
Запаси	483,1	3 164,1	7 786,5	67 377,3	70 908,6	68 867,2

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009 р.	31.12.2009
Разом доходи	209,5	783,5	17 020,2	18 322,8	17 106,7	25 066,6
Разом витрати	1 419,3	3 784,9	15 352,0	26 286,4	15 500,1	24 794,8
Чистий прибуток (збиток)	(1 209,8)	(3 001,4)	1 668,2	(7 963,6)	1 606,6	271,8

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.: згідно свідоцтва №390 від 04.11.2009 р. про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, яке видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 23.10.09 р. житловий будинок №1 (I черга) введено в експлуатацію. Загальна площа 98 квартир склала 11 325,7 кв. м., житлова площа - 5 328,2 кв. м. (фінансування за рахунок облігацій серії С);
- житловий будинок по пр. Панфілова, буд. №2 загальною площею 22 440,0 кв. м.: будівельні роботи за житловим будинком № 2 (II-III черги) були призупинені. Компанією зведено каркас на рівні 2-3 поверху. Попередній строк закінчення будівництва та введення будинку № 2 в експлуатацію, згідно з графіком виконання та фінансування, – IV квартал 2009 року, змінений термін – III квартал 2010 року. (фінансування за рахунок облігацій серії E, F, G, H, I, J);
- житловий будинок по вул. Артема, загальною площею 2 236,0 кв. м.: Згідно свідоцтва №4 від 11.01.2010 р. про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, яке видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 31.12.09 р. житловий будинок по вул. Артема введено в експлуатацію. Загальна площа житлового будинку склала 1 858,0 кв. м., зокрема площа квартир – 993,9 кв. м., загальна площа адміністративного приміщення – 484 кв. м.. (фінансування за рахунок облігацій серії D).

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 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості м. Донецька. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Донецькій області, будівельними підприємствами області, що працюють по контрактах підряду, а також підприємствами, що виконують будівельні роботи господарським способом, за 2009 рік виконано будівельних робіт на 3,5 млрд. грн., що склало лише 43% від обсягів попереднього року, тобто загальний об'єм будівельних робіт зменшився у 2,3 рази.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» скоротилася на 4,15% (з 99 717,8 тис. грн. до 95 578,0 тис. грн.). Основними елементами активів товариства станом на кінець 2009 р. виступали товарно-матеріальні запаси та дебіторська заборгованість. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 2009 року були зобов'язання товариства, а саме позики банків та частково розміщені цільові облигації. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» протягом 2009 року була прибутковою. Підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 271,8 тис. грн.

Загальний обсяг зобов'язань за діючими кредитами товариства станом на 31.12.2009 р. складає 10 559,6 тис. грн.

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 облигацій серій А та В. Станом на кінець вересня 2009 року закінчився термін погашення облигацій серій А,В. За даними представників компанії до ДКЦПФР надано документи про погашення облигацій. Згідно розпоряджень ДКЦПФР від 25.01.2010 р. зазначені випуски облигацій було аннульовано.

Станом на 31.12.2009 р. зобов'язання товариства за облигаціями серії С склали 36 748,5 тис. грн. З 25 листопада розпочалося дострокове погашення облигацій серії С. Станом на 31.12.2009 р. зобов'язання товариства за облигаціями серії D склали 8 639,3 тис. грн. З 3 лютого 2010 розпочалося дострокове погашення облигацій серії D.

ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» в повному обсязі розмістила облигації серій Е, F, G, H, I, J. Після первинного розміщення відбувся зворотній викуп облигацій. При цьому частково відбулося вторинне розміщення облигацій, зокрема станом на 31.12.2009 р. зобов'язання товариства за облигаціями серії Е склали 3 874,1 тис. грн., за облигаціями серії I склали 725,0 тис. грн.

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 корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Дані балансу ТОВ «Дирекція адміністративних будівель», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи:					
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	20 902,5	41 399,0	0,0	2,5	5,3
Основні засоби:					
залишкова вартість	752,9	1 023,2	6 993,2	6 304,1	4 589,3
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	21 655,4	42 422,2	6 993,2	6 306,6	4 594,6
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	3 148,9	3 175,9	55 627,8	64 299,2	23 119,9
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	15,2	4 610,6	11 749,5	6 609,4	45 747,3
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	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	1 743,6	1 412,1
первісна вартість	607,8	3 072,5	2 632,3	1 743,6	1 412,1
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	123,0	2 403,2	9 002,4	8 029,4	7 424,5
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 790,1	8 935,6	9 719,9	7 746,2	8 467,6
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	53,8	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	8,8	45,1	204,4	59,1	103,8
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші оборотні активи	4 948,0	6 510,6	5 674,1	4 923,5	4 704,7
Усього за розділом II	14 641,8	28 753,5	94 664,2	93 410,4	90 979,9
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	2,3	0,0	0,8	3,5
БАЛАНС	36 297,2	71 178,0	101 657,4	99 717,8	95 578,0

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
I. Власний капітал					
Статутний капітал	20,0	2 231,1	2 231,1	2 231,1	2 231,1
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 113,4)	(2 445,2)	(10 408,8)	(8 812,2)	(10 669,7)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	74,6
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	(4 093,4)	(214,1)	(8 177,7)	(6 581,1)	(8 513,2)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	11 850,7	54 445,7	78 343,7	77 932,4	77 948,4
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	10 761,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3 559,1	3 567,6	5 746,5	4 945,0	3 438,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	99,3	43,8	4,2	312,3	417,2
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	16,1	20,6	24,1	8,7	7,8
з оплати праці	32,4	58,1	41,8	26,5	25,8
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	14 071,3	13 256,3	25 674,8	23 074,0	22 253,7
Усього за розділом IV	28 539,9	16 946,4	31 491,4	28 366,5	26 142,8
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	36 297,2	71 178,0	101 657,4	99 717,8	95 578,0

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Чистий обсяг продажу	234,3	16 832,3	6 442,6	16 057,0	20 281,6
Інші операційні доходи	525,6	183,5	356,9	515,9	573,8
Інші звичайні доходи	23,6	4,4	11 523,3	3 210,7	4 211,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом чисті доходи	783,5	17 020,2	18 322,8	17 106,7	25 066,6
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	22 007,7	4 724,4	3 503,1
Матеріальні витрати	34,9	9 710,2	8 029,8	3 736,1	4 754,6
Витрати на оплату праці	328,6	690,9	1 215,5	202,8	267
Відрахування на соціальні заходи	125,7	262,4	469,2	66,2	88,9
Амортизація	99,1	278,2	383,8	595,3	1 946,6
Інші операційні витрати	1 617,1	2 409,4	23 593,5	10 426,2	14 484,1
Собівартість реалізованих товарів	2,1	210,0	173,5	21,5	63,8
Інші звичайні витрати	1 577,4	1 790,9	14 428,8	5 176,4	6 692,9
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	15 500,1	24 794,8
Чистий прибуток (збиток)	(3 001,4)	1 668,2	(7 963,6)	1 606,6	271,8



Житловий будинок по вул. Артема, 90 в у м. Донецьку.



Житловий будинок №1 по пр. Панфілова у м. Донецьку станом на 29.05.2009 р. та станом на вересень 2009 р.



Будівництво житлового будинку №2 по пр. Панфілова у м. Донецьку станом на 29.05.2009 р.