

## **Рейтинговий звіт RTBR 002-012 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «БГ «Ратибор»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії В, С – 60 000 000,00 грн. на загальну суму: 60 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії В, С – 40,0 грн.
Кількість облігацій:	серії В – 1 200 000 шт. серії С – 300 000 шт. загальна кількість: 1 500 000 шт.
Термін обігу:	з 26.03.2007 р. до 31.01.2010 р.
Термін розміщення:	з 26.03.2007 р. до 15.12.2008 р.
Термін погашення:	з 01.02.2010 р. до 30.03.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	11.08.2006 р.
Дата оновлення:	19.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

Наданий в 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 «БГ «Ратибор» 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	11.08.2006 р.	28.12.2006 р.	29.11.2007 р.	11.12.2008 р.	17.03.2009 р.	19.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення	підтвердження

Позичальник або окремий 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.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БГ «Ратибор» підтримується:**

- введенням в експлуатацію офісно-житлового комплексу по проспекту К. Маркса-вул. Сімферопольській у м. Дніпропетровську, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій В, С.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БГ «Ратибор» обмежується:**

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- 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 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	24 370,2	46 358,4	55 218,5	147 559,0	148 222,0
Власний капітал	19 526,7	18 640,5	18 647,7	12 650,0	12 374,0
Дебіторська заборгованість	1 321,7	22 864,6	32 668,1	107 031,0	110 237,0
Кредиторська заборгованість	138,9	16 765,2	13 167,9	36 338,0	37 441,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток (збиток)	0,0	17,8	764,6	111,0	(21,0)
Операційний прибуток (збиток)	(515,0)	(947,5)	(11,5)	(1 915,0)	(275,0)
Чистий прибуток (збиток)	(473,3)	(885,4)	7,2	(5 998,0)	(276,0)

Основними напрямками діяльності компанії є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «БГ «Ратибор» є фактичним центром групи компаній через володіння контрольними (понад 98%) частками в статутних фондах 4 підприємств, що мають позитивний досвід будівництва та реалізації об'єктів нерухомості.

На сьогодні товариство реалізовує проект будівництва офісно-житлового комплексу у престижному районі м. Дніпропетровська по проспекту К. Маркса – вул. Сімферопольській, для фінансування якого було здійснено емісію облігацій серій В та С.

У грудні 2008 року прийнято в експлуатацію першу чергу житлового будинку із приміщеннями торговельно-комерційного призначення та автопаркінгом у районі пр. К. Маркса – вул. Сімферопольської (пр. К. Маркса, 3) у м. Дніпропетровську. Акт про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта затверджено рішенням виконавчого комітету Дніпропетровської міськради №4267 від 22.12.2008 р., для фінансування якого товариство випустило цільові облігації серій В та С.

Крім того, прийнято в експлуатацію другу чергу цього ж об'єкта – будівля комерційного призначення. Акт про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта затверджено рішенням виконавчого комітету Дніпропетровської міськради №4266 від 22.12.2008 р.

У IV кварталі 2006 року було введено в експлуатацію офісний комплекс «Славія» по проспекту К. Маркса, 1, для фінансування якого товариство випускало облігації серії А. Акт Державної приймальної комісії від 24.11.2006 р. затверджений рішенням виконавчого комітету Дніпропетровської міської ради №4495/1 від 04.12.2006 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. Зокрема, у 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. Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності, зокрема на 63,3% – з підготовки будівельних ділянок та на 51,3% – з будівництва будівель і споруд.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року ТОВ «БГ «Ратибор» отримало збиток у розмірі 276,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 0,4% (з 147 559,0 тис. грн. до 148 222,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням дебіторської заборгованості товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання (переважно кредиторська

заборгованість та розміщені цільові облігації серій В та С), а також власний капітал товариства.

На сьогодні товариство розмістило облігації серій В та С у повному обсязі. Також були погашені облігації серії А (Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій серії А №175-С-О від 6 травня 2009 року).

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «БГ «Ратибор» 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 «БГ «Ратибор», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	0,0	4,2	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	23,8	0,0	551,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	25,3	15,6	522,0	395,0
первісна вартість	37,4	48,2	603,0	603,0
знос	12,1	32,6	81,0	208,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	10 500,0	6 649,0	2 649,0	2 649,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	1 263,0	1 263,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	600,8	18 095,0	15 939,0
Відстрочені податкові активи	0,0	8,0	0,0	8,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>10 525,3</b>	<b>7 301,4</b>	<b>22 529,0</b>	<b>20 805,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	0,1	36,6	22,0	22,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	1 146,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	6 336,1	3 472,0	3 472,0
Векселі одержані	0,0	3 000,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	0,0	3 056,9	5 960,0	6 681,0
первісна вартість	0,0	3 056,9	5 960,0	6 681,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	1 270,3	2 966,2	9 835,0	9 960,0
за виданими авансами	9 188,1	21 519,4	89 563,0	92 000,0
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	639,3	2 125,6	1 673,0	1 596,0
Поточні фінансові інвестиції	9 500,0	6 521,8	6 985,0	6 985,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	3,0	2,3	119,0	289,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	345,8	2 139,7	6 214,0	6 371,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>20 946,6</b>	<b>47 704,6</b>	<b>124 989,0</b>	<b>127 376,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>3,8</b>	<b>212,5</b>	<b>41,0</b>	<b>41,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>31 475,7</b>	<b>55 218,5</b>	<b>147 559,0</b>	<b>148 222,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	20 000,0	20 000,0	20 000,0	20 000,0
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)	(831,3)	(1 352,3)	(7 350,0)	(7 626,0)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>19 168,7</b>	<b>18 647,7</b>	<b>12 650,0</b>	<b>12 374,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	8 136,1	18 309,8	83 060,0	83 060,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	572,1	500,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>8 708,2</b>	<b>18 809,8</b>	<b>83 060,0</b>	<b>83 060,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	0,0	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	645,0	68,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	8,1	685,1	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	2 023,4	12 454,5	36 318,0	37 427,0
з бюджетом	0,7	4,4	3,0	2,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	6,9	6,4	3,0	2,0
з оплати праці	9,1	17,5	14,0	10,0
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	1 550,6	4 593,1	14 866,0	15 279,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>3 598,8</b>	<b>17 761,0</b>	<b>51 849,0</b>	<b>52 788,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>31 475,7</b>	<b>55 218,5</b>	<b>147 559,0</b>	<b>148 222,0</b>

**Дані звіту про фінансові результати ТОВ «БГ «Ратибор», тис. грн.**

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	20,4	23 920,5	6 504,0	832,0
Податок на додану вартість	3,4	3 986,7	1 108,0	139,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	19,4	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	17,0	19 914,4	5 396,0	693,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	17,1	19 149,8	5 285,0	714,0
<b>Валовий:</b>				
прибуток	–	764,6	111,0	–
збиток	0,1	–	–0	21,0
Інші операційні доходи				
Адміністративні витрати	293,5	721,3	1 596,0	212,0
Витрати на збут	0,0	20,3	151,0	37,0
Інші операційні витрати	104,9	34,5	279,0	5,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>				
прибуток	–	–	–	–
збиток	398,5	11,5	1 915,0	275,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	43,6	54,1	90,0	0,0
Інші доходи	0,0	5 212,8	4 988,0	0,0
Фінансові витрати	2,3	1,1	1,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	28,7	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	5 215,5	9 152,0	0,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>				
прибуток	–	10,1	–	–
збиток	357,2	–	5 990,0	275,0
Податок на прибуток	0,0	2,9	8,0	1,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>				
прибуток	–	7,2	–	–
збиток	357,2	–	5 998,0	276,0
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>				
<b>прибуток</b>	–	<b>7,2</b>	–	–
<b>збиток</b>	<b>357,2</b>	–	<b>5 998,0</b>	<b>276,0</b>



Житловий будок по проспекту К. Маркса – вул. Сімферопольській станом на 25.05.2009 р.