

Рейтинговий звіт DONS 001-012 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ДОН-СЛОВ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 341 000 грн., серія В – 2 420 000 грн., серія С – 2 680 500 грн., серія D – 2 068 800 грн., серія Е – 2 947 000 грн., серія F – 4 110 400 грн., серія G – 2 891 500 грн., серія H – 2 768 000 грн., серія I – 3 263 500 грн., серія J – 1 846 500 грн., серія K – 1 677 600 грн., серія L – 2 042 700 грн., серія M – 1 417 700 грн., серія N – 999 800 грн., серія O – 1 125 000 грн. на загальну суму: 32 600 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серія А – 341 000 грн., серія В – 484 000 грн., серія С – 536 100 грн., серія D – 517 200 грн., серія Е – 589 400 грн., серія F – 513 800 грн., серія G – 578 300 грн., серія H – 553 600 грн., серія I – 652 700 грн., серія J – 615 500 грн., серія K – 559 200 грн., серія L – 680 900 грн., серія M – 1 417 700 грн., серія N – 999 800 грн., серія O – 25 000 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 1 шт., серії В – С – 5 шт., серія D – 4 шт., серія Е – 5 шт., серія F – 8 шт., серії G – I – 5 шт., серії J – L – 3 шт., серії M – N – 1 шт., серія O – 45 шт. на загальну кількість: 99 шт.
Термін розміщення:	з 23.11.2007 р. по 22.12.2007 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 14.11.2010 р.
Термін погашення:	з 15.11.2010 р. по 14.12.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	06.09.2007 р.
Дата оновлення:	11.06.2010 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 шкала кредитних рейтингів 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 «ДОН-СЛОВ» за I квартал 2010 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	06.09.2007	25.11.2008	26.03.2009	11.06.2009	17.09.2009	03.12.2009	16.03.2010	11.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу

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.

Прогноз «**Стабільний**» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільових облігацій на строк до 12 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ДОН-СЛОВ» підтримується:

- обсягом здійснених інвестицій у проект будівництва житлового будинку на розі бул. Шкільного та просп. Миру у м. Донецьку (станом на 01.04.2010 р. – 16,3 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-О.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ДОН-СЛОВ» обмежується:

- перенесенням терміну введення житлового будинку в експлуатацію на IV квартал 2010 року (попередній термін введення в експлуатацію – IV квартал 2008 року);
- відсутністю у Емітента досвіду з реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Активи	69 524,4	72 215,8	72 704,8	72 880,8	72 927,9	73 008,8	73 205,9
Незавершене будівництво	410,4	400,2	425,8	436,2	457,7	491,8	511,0
Дебіторська заборгованість	2 399,8	2 469,1	3 840,8	3 963,1	3 993,0	4 020,3	4 077,4
Поточні фінансові інвестиції	30 530,8	43 634,9	43 002,5	43 056,8	43 007,8	43 007,8	42 847,8
Власний капітал	35 152,6	35 441,4	35 544,9	35 728,1	35 938	36 146,4	36 344,5
Кредиторська заборгованість	1 159,2	2 591,8	4 461,5	3 325,4	3 260,4	3 156,4	3 168,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДОН-СЛОВ»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Разом доходи	6 578,4	41 982,6	59 151,8	1 649,1	3 432,5	3 912,6	4 339,2	577,3
Разом витрати	6 303,9	41 528,2	58 408,6	1 545,6	3 145,8	3 416,0	3 634,2	379,2
Чистий прибуток (збиток)	274,5	454,4	743,2	103,5	286,7	496,6	705,0	198,1

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДОН-СЛОВ»

Основними напрямками діяльності ТОВ «ДОН-СЛОВ» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Сьогодні ТОВ «ДОН-СЛОВ» як Замовник здійснює реалізацію свого першого інвестиційно-будівельного проекту спорудження шістнадцятиповерхового житлового будинку з адміністративними приміщеннями на першому поверсі та вбудовано-прибудованим гаражем на розі бул. Шкільного та просп. Миру у Ворошиловському районі м. Донецька.

Спад на ринку нерухомості м. Донецька продовжувався в 2010 році. Зокрема, за січень-березень 2010 року будівельними підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 567,5 млн. грн., що менше за відповідний період попереднього року на 24,4%. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням коштів необхідних для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого поживлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на поживлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Донецька, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

З метою фінансування проекту будівництва компанія здійснила випуск цільових облігації серій А-О на загальну суму 32 600,0 тис. грн. За даними ТОВ «ДОН-СЛОВ», фінансування проекту станом на 01.04.2010 р. становило 16 270,0 тис. грн. (у т.ч. протягом I кварталу 2010 року профінансовано – 138,2 тис. грн.). Підготовчі роботи до будівництва житлового будинку на розі бульвару Шкільного та просп. Миру у Ворошиловському районі м. Донецька розпочато у серпні 2007 року. Станом на початок квітня 2010 року на об'єкті виконано підготовчі роботи (винесення інженерних мереж, забезпечено електропостачання майданчику) та проведені роботи зі зведення каркасу будинку, зокрема, залито фундаментну плиту під дім та паркінг, виконано її гідроізоляцію. Проводяться роботи з возведення монолітного каркасу на рівні 7-8 поверхів, з цегляної кладки на рівні 3-го поверху. З даними Емітента, будівельні роботи були призупинені у I кварталі 2009 року, на початку 2010 року будівельні роботи на об'єкті було відновлено.

01.04.2010 р. між ТОВ «ДОН-СЛОВ» та ТОВ «Донбастрасбуд» було підписано новий договір Генерального підяду за № 01/2010. Згідно укладеного договору, закінчення будівельних робіт за проектом було заплановано у IV кварталі 2010 року.

Станом на кінець I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ДОН-СЛОВ» дорівнювала 73 205,9 тис. грн. Необоротні активи підприємства протягом аналізованого кварталу несуттєво збільшились на 62,4 тис. грн. – до

1 684,8 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва – 511,0 тис. грн. (адміністративна будівля та основні фонди, які не введені в експлуатацію). Балансова вартість основних засобів дорівнює 305,5 тис. грн. Інші необоротні активи підприємства становили 865,4 тис. грн. (отримані довгострокові векселя). У структурі необоротних активів товариства також обліковуються довгострокові фінансові інвестиції у обсязі 2,9 тис. грн. Оборотні активи ТОВ «ДОН-СЛОВ» протягом I кварталу 2010 року збільшились на 134,7 тис. грн. – до 71 521,1 тис. грн. за рахунок, переважно, виробничих запасів, обсяг яких станом на 31.03.2010 р. складав 14 296,8 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва шістнадцятиповерхового житлового будинку на розі бульвару Шкільного та проспекту Миру у Ворошиловському районі м. Донецька).

Іншою вагомою статтею оборотних активів є поточні фінансові інвестиції – 42 847,8 тис. грн. (-160,0 тис. грн. протягом I кварталу 2010 року за рахунок продажу простих іменних акцій).

За результатами I кварталу 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ДОН-СЛОВ» залишається власний капітал у сумі 36 344,5 тис. грн. (50% валюти балансу), який протягом аналізованого періоду зріс на 198,1 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності компанії, статутний капітал складав 35 014,0 тис. грн. Довгострокові зобов'язання ТОВ «ДОН-СЛОВ» станом на 31.03.2010 р. дорівнювали 32 614,6 тис. грн., які представлені переважно зобов'язаннями за розміщеними облігаціями власного випуску у сумі 32 600,0 тис. грн. Поточні зобов'язання товариства на кінець I кварталу 2010 року, насамперед, були сформовані заборгованістю за товари та послуги – 3 136,4 тис. грн. та іншими поточними зобов'язаннями у сумі 1 046,0 тис. грн. (отримані аванси). Протягом I кварталу 2010 року Емітент не залучав банківські кредити.

Чистий дохід підприємства протягом I кварталу 2010 року формувался за рахунок доходів від реалізації цінних паперів та отриманих відсотків за депозитом. Витрати формувались за рахунок сплати послуг оренди, собівартості реалізованих цінних паперів тощо. За результатами I кварталу 2010 року ТОВ «ДОН-СЛОВ» отримало чистий прибуток у сумі 198,1 тис. грн.

7 листопада 2007 року постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігації серій А-О за № 850/2/07-864/2/07 відповідно. Станом на 01.04.2010 р. облігації серій А-О розміщені у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ДОН-СЛОВ» підтверджено на рівні **«uaB»**, прогноз змінено на **«стабільний»**.

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «ДОН-СЛОВ», тис. грн.

Актив	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
I. Необоротні активи	1 553,4	1 639,8	1 619,2	1 612,5	1 622,4	1 684,8
Незавершене будівництво	400,2	425,8	436,2	457,7	491,8	511,0
Основні засоби	284,9	345,7	314,7	286,5	262,3	305,5
Довгострокові фінансові інвестиції:						
за методом участі в капіталі інших підприємств	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Інші необоротні активи	865,4	865,4	865,4	865,4	865,4	865,4
II. Оборотні активи	70 662,4	71 064,3	71 261,6	71 314,8	71 386,4	71 521,1
Запаси:						
виробничі запаси	13 101,0	14 005,1	14 098,6	14 160,5	14 213,9	14 296,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	30,5	742,4	742,4	742,4	742,4	742,4
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	2 182,3	2 792,5	2 917,8	2 945,9	2 976,7	3 025,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	256,3	305,9	302,9	304,7	301,2	309,1
Поточні фінансові інвестиції	43 634,9	43 002,5	43 056,8	43 007,8	43 007,8	42 847,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	10 815,4	9 953,3	9 946,2	9 960,1	9 950,7	10 105,4
Інші оборотні активи	642,0	262,6	196,9	193,4	193,7	193,7
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,7	0,0	0,6	0,0	0,0
Баланс	72 215,8	72 704,8	72 880,8	72 927,9	73 008,8	73 205,9
Пасив						
I. Власний капітал	35 441,4	35 544,9	35 728,1	35 938	36 146,4	36 344,5
Статутний капітал	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	427,4	530,9	714,1	924,0	1 132,4	1 330,5
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	32 702,1	32 658,3	32 658,3	32 658,3	32 658,3	32 614,6
IV. Поточні зобов'язання	4 072,3	4 501,6	4 494,4	4 331,6	4 204,1	4 246,8
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	3,6	40,1	29,2	10,9	0,0	32,8
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 572,3	3 348,1	3 302,0	3 237,9	3 146,4	3 136,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	8,7	12,7	12,5	12,4	1,1	21,4
зі страхування	3,5	4,1	3,6	3,3	2,8	3,2
з оплати праці	7,3	8,4	7,3	6,8	6,1	7,0
Інші поточні зобов'язання	1 476,9	1 088,2	1 139,8	1 060,3	1 047,7	1 046,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	72 215,8	72 704,8	72 880,8	72 927,9	73 008,8	73 205,9

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ДОН-СЛОВ» тис. грн.

Показник	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	1 470,6	2 745,5	596,6	596,6	600,1	600,1	0,0
Інші операційні доходи	30,4	130,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Інші звичайні доходи	40 481,6	56 276,3	1 052,4	2 835,8	3 312,4	3 739,0	577,3
Разом чистих доходів	41 982,6	59 276,3	1 649,1	3 432,5	3 912,6	4 339,2	577,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	6 300,0	9 582,6	904,8	1 002,0	1 059,9	1 112,8	79,4
Матеріальні витрати	343,1	459,0	6,1	14,6	19,8	26,1	5,0
Витрати на оплату праці	94,5	134,9	41,1	80,1	118,7	156,6	34,3
Відрахування на соціальні заходи	37,9	49,1	14,9	29,1	43,1	56,8	12,3
Амортизація	95,4	169,4	33,2	64,2	92,5	116,7	24,5
Інші операційні витрати	6 204,9	9 635,1	1 096,8	1 317,9	1 487,8	1 660,8	208,0
Інші звичайні витрати	39 583,9	54 805,0	663,4	2 047,0	2 115,6	2 131,2	174,5
Податок на прибуток	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0
Разом витрат	41 528,2	58 408,6	1 545,6	3 145,8	3 416,0	3 634,2	379,2
Чистий прибуток (збиток)	454,4	743,2	103,5	286,7	496,6	705,0	198,1



Хід будівництва житлового будинку на розі бульвару Шкільного та проспекту Миру в м. Донецьку станом на початок 2010 року