

## **Рейтинговий звіт DISN 001-013 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Діксон»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 62 008 601,10 грн. серії В – 16 905 041,40 грн. серії С – 9 187 200,00 грн. на загальну суму: 88 100 842,50 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А, В – 72,30 грн. серії С – 127 600,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 857 657 штук серії В – 233 818 штук серії С – 72 штуки загальною кількістю: 1 091 547 штук
Термін розміщення:	серії А-С – з 17.11.2008 р. по 30.10.2009 р.
Термін обігу:	серії А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2012 р.
Термін погашення:	серії А-С – з 01.01.2013 р. по 01.04.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	04.11.2008 р.
Дата оновлення:	18.04.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС
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 «Діксон» за III квартал та 9 місяців 2011 року 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	04.11.2008	06.10.2009	29.12.2009	25.11.2010	24.02.2011	30.06.2011	27.09.2011	18.04.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

**Стабільний** прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaCCC** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Діксон» підтримується:**

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу в районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську (21,2 млн. грн. станом на 30.09.2011 р.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Діксон» обмежується:**

- призупиненням будівельних робіт на об'єкті;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Активи	30 394,6	32 601,3	128 882,0	152 314,8	138 440,9	477 984,1	600 259,2
Дебіторська заборгованість	14 852,1	4 598,7	72 276,3	12 547,8	28 913,7	370 464,5	47 290,2
Товарно-матеріальні запаси	5 105,8	25 227,1	4,5	4,6	4,6	4,6	4,6
Незавершені капітальні інвестиції	9 054,8	0,0	25 656,0	35 192,7	22 238,9	21 138,8	21 208,7
Довгострокові зобов'язання	30 455,4	30 442,7	30 554,6	124 253,1	129 253,1	88 100,8	88 100,8
Власний капітал	(152,3)	(153,4)	5 662,4	21 800,4	7 064,0	(1 096,8)	(14 091,1)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Діксон»

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

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Разом доходи	7,3	29,3	16 084,6	106 610,3	16 365,6	16 485,4	16 709,7
Разом витрати	46,8	30,4	10 258,2	92 425,4	31 102,0	39 382,6	52 503,1
Чистий прибуток (збиток)	(39,5)	(1,1)	5 826,4	14 184,9	(14 736,4)	(22 897,2)	(35 891,5)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Діксон»

ТОВ «Діксон» зареєстровано 27.08.1996 р. у м. Дніпропетровську. Статутний капітал товариства становить 10,6 тис. грн., який станом на 30.09.2011 р. сплачений у повному обсязі. Учасниками товариства є три юридичні та дві фізичні особи. Розподіл часток між учасниками ТОВ «Діксон» не дозволяє жодному з них здійснювати одноосібний контроль за діяльністю товариства.

Основним напрямом діяльності компанії є інвестиційно-будівельний, проте будівельних робіт товариство не виконує та не має відповідної ліцензії. Наразі ТОВ «Діксон» вперше (як замовник та інвестор) здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими торговельно-офісними приміщеннями та паркінгом в районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську. Загальна площа будівлі складає 11 545,12 кв. м. Для фінансування будівництва товариство здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 88 100,8 тис. грн.

Протягом III кварталу 2011 року, в порівнянні з січнем-червнем, темпи зростання обсягів будівельних робіт у Дніпропетровській області дещо прискорились. Так, за даними Головного управління статистики за 9 місяців 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 2,9 млрд. грн., що на 16% більше ніж за відповідний період попереднього року. На зростання обсягів будівництва у січні–вересні 2011 року порівняно з січнем–вереснем 2010 року найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються будівництвом магістральних трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання (збільшення обсягів робіт у 3 рази) і будівництвом водних споруд (у 2,5 рази). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 71,5% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 22,1% та 6,4% відповідно.

З метою реалізації проекту будівництва ТОВ «Діксон» затвердило всю проектно-дозвільну документацію та розпочало будівництво у II кварталі 2008 року. Генпідрядником будівництва виступає ЗАТ «Аеробуд», з яким замовник уклав Договір генпідряду з капітального будівництва від 23.01.2008 р. Будівельні роботи здійснює філія ЗАТ «Аеробуд-Дніпро», що не має досвіду будівництва та введення в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів.

На сьогодні, за даними компанії, роботи з будівництва житлового комплексу у районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську тимчасово призупинені на стадії завершення нульового циклу.

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Діксон» суттєво збільшилась (+122 275,1 тис. грн.) і станом на 30.09.2011 р. становила 600 259,2 тис. грн. Зростання активів відбулось за рахунок поточних фінансових інвестицій.

Оборотні активи станом на 30.09.2011 р. сформовані здебільшого дебіторською заборгованістю у обсязі 45 029,8 тис. грн. та поточними фінансовими інвестиціями – 531 690,7 тис. грн. (придбані цінні папери). На кінець III кварталу 2011 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 11,2 тис. грн.

Необоротні активи протягом III кварталу 2011 року несуттєво зросли на 67,4 тис. грн., до 21 259,0 тис. грн. за рахунок незавершених капітальних інвестицій, обсяг яких на кінець вересня 2011 року практично повністю формував необоротні активи (на 30.09.2011 р. - 21 208,7 тис. грн. - витратами на реалізацію будівельного проекту по вул. Шевченка, 27-29 у м. Дніпропетровську).

Протягом III кварталу 2011 року обсяг поточних зобов'язань збільшився до 526 249,5 тис. грн. (+135 269,4 тис. грн. за рахунок заборгованості за банківськими кредитами, а також інших зобов'язань). Довгострокові зобов'язання станом на 30.09.2011 р. повністю сформовані заборгованістю за цільовими облігаціями власного випуску - 88 100,8 тис. грн. Власний капітал сформований за рахунок внесків до статутного капіталу у сумі 10,6 тис. грн., зменшений на розмір непокритого збитку – (-) 14 101,7 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Діксон» протягом 9 місяців 2011 року була збитковою. Так, в аналізованому періоді підприємство отримало збиток у обсязі 35 891,5 тис. грн. Доходи компанія отримувала переважно від продажу цінних паперів та від нарахованих відсотків за депозитним рахунком. Натомість витрати компанії формувалися переважно за рахунок собівартості реалізованих цінних паперів та сплачених відсотків за кредитами.

У IV кварталі 2008 року ТОВ «Діксон» зареєструвало випуск цільових облігацій серій А, В, С (свідоцтва ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій від 06 листопада 2008 року №861/2/08 – 863/2/08). Станом на 30.09.2011 р. облігації розміщені у повному обсязі. Термін погашення облігацій – 01.04.2013 р.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Діксон» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**



Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ТОВ «Діксон», тис. грн.

Актив	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>9 142,6</b>	<b>86,7</b>	<b>25 726,5</b>	<b>35 250,7</b>	<b>22 294,2</b>	<b>21 191,6</b>	<b>21 259,0</b>
Незавершені капітальні інвестиції	9 054,8	0,0	25 656,0	35 192,7	22 238,9	21 138,8	21 208,7
Основні засоби	87,8	86,7	70,5	58,0	55,3	52,8	50,3
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>21 252,0</b>	<b>32 513,9</b>	<b>103 154,8</b>	<b>117 063,1</b>	<b>116 146,0</b>	<b>456 791,8</b>	<b>578 999,5</b>
Запаси:							
виробничі запаси	5 105,8	25 224,0	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
готова продукція	0,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	7,7	6,0	96,0	125,0	125,0	125,0	125,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками	434,8	1 980,7	2 049,1	2 095,4	2 100,6	2 124,4	2 135,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	14 409,6	2 612,0	70 131,3	10 327,1	26 688,1	368 215,1	45 029,8
Поточні фінансові інвестиції	1 250,8	1 870,2	30 836,2	103 177,6	86 402,3	86 286,5	531 690,7
Грошові кошти та їх еквіваленти	2,0	791,4	12,4	1 331,9	805,4	34,4	11,2
Інші оборотні активи	41,3	26,5	25,3	1,5	20,0	1,8	2,8
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Баланс</b>	<b>30 394,6</b>	<b>32 601,3</b>	<b>128 882,0</b>	<b>152 314,5</b>	<b>138 440,9</b>	<b>477 984,1</b>	<b>600 259,2</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(152,3)</b>	<b>(153,4)</b>	<b>5 673,0</b>	<b>21 800,1</b>	<b>7 064,0</b>	<b>(1 096,8)</b>	<b>(14 091,1)</b>
Статутний капітал	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(162,9)	(164,0)	5 662,4	21 789,5	7 053,4	(1 107,4)	(14 091,1)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>30 455,4</b>	<b>30 442,7</b>	<b>110 655,4</b>	<b>124 253,1</b>	<b>129 253,1</b>	<b>88 100,8</b>	<b>88 100,8</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>91,5</b>	<b>2 312,0</b>	<b>4 553,6</b>	<b>6 261,3</b>	<b>2 123,8</b>	<b>390 980,1</b>	<b>526 249,5</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	389 709,9	402 140,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	11,9	2 258,4	1 793,5	1 530,5	1 171,6	350,8	344,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0,7	3,2	1 942,4	0,1	1,9	0,4	0,0
зі страхування	0,8	0,5	0,5	0,8	5,4	1,1	0,0
з оплати праці	1,7	1,1	1,1	1,6	10,4	3,8	0,4
Інші поточні зобов'язання	76,4	48,8	816,1	4 728,3	934,5	914,1	123 764,6
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>30 394,6</b>	<b>32 601,3</b>	<b>128 882,0</b>	<b>152 314,5</b>	<b>138 440,9</b>	<b>477 984,1</b>	<b>600 259,2</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Діксон»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Діксон», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації	6,4	21,8	75,0	25,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,9	7,5	0,3	212,8	16,6	3,0	13,1
Інші доходи	0,0	0,0	16 009,3	106 372,5	16 349,0	16 482,4	16 696,6
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>7,3</b>	<b>29,3</b>	<b>16 084,6</b>	<b>106 610,3</b>	<b>16 365,6</b>	<b>16 485,4</b>	<b>16 709,7</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	4 969,6	20 117,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	2 804,4	20 046,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	19,5	64,7	15,5	21,0	18,7	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	7,5	25,1	6,2	8,1	7,2	0,0	0,0
Амортизація	5,2	1,3	16,2	12,5	2,7	0,0	0,0
Інші операційні витрати	2 139,8	9,8	78,9	81 198,2	2,4	5,8	8,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	68,6	0,0	0,0	74,1	89,3
Інші витрати	40,0	0,0	8 199,3	11 185,6	31 071,0	39 302,7	52 503,1
<b>Разом витрати</b>	<b>46,8</b>	<b>30,4</b>	<b>10 258,2</b>	<b>92 425,4</b>	<b>31 102,0</b>	<b>39 382,6</b>	<b>52 601,2</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	1 942,2	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(39,5)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>5 826,4</b>	<b>14 184,9</b>	<b>(14 736,4)</b>	<b>(22 897,2)</b>	<b>(35 891,5)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Діксон»



Об'єкт будівництва по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську, II півріччя 2010 року