

## **Рейтинговий звіт DISN 001-021 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.<br>серії В – 16 905 041,40 грн.<br>серії С – 9 187 200,00 грн.<br>на загальну суму: 88 100 842,50 грн.                 |
| Номінальна вартість однієї облігації:              | серії А, В – 72,30 грн.<br>серії С – 127 600,00 грн.  |
| Кількість облігацій:                               | серії А – 857 657 штук<br>серії В – 233 818 штук<br>серії С – 72 штуки<br>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:                                    | 11.09.2014 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 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.

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Діксон» за II квартал та I півріччя 2014 року у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, що надана клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## 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    | 10.12.2013    |
|---|---------------|---------------|----------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaB-          | uaB-          | uaB-                             | uaB-          | uaCCC                       | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         |
| Прогноз:                                    | стабільний    | стабільний    | негативний                       | негативний    | стабільний                  | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    |
| Рейтингова дія:                             | визначення    | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження | зниження зі зміною прогнозу | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження |
| Дата  | 29.04.2014    | 19.06.2014    | 11.09.2014                       |               |                             |               |               |               |               |
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC                            |               |                             |               |               |               |               |
| Прогноз:                                    | стабільний    | стабільний    | стабільний                       |               |                             |               |               |               |               |
| Рейтингова дія:                             | 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 (близько 22 млн. грн. станом на 30.06.2014 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 за проектом, який перебуває на початковій стадії, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітентом;
- відсутністю у підприємства досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі 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                          | 2009      | 2010      | 2011       | 2012       | I півр. 2013 | 2013        | I кв. 2014  | I півр.2014 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Активи                            | 128 882,0 | 152 314,8 | 508 578,4  | 485 868,3  | 467 722,1    | 434 384,3   | 425 495,8   | 403 834,4   |
| Дебіторська заборгованість        | 72 276,3  | 12 547,8  | 59 413,1   | 45 078,3   | 44 966,0     | 44 213,8    | 16 790,4    | 13 853,8    |
| Товарно-матеріальні запаси        | 4,5       | 4,6       | 4,6        | 4,9        | 4,9          | 3,1         | 3,1         | 3,1         |
| Незавершені капітальні інвестиції | 25 656,0  | 35 192,7  | 21 271,4   | 21 527,2   | 21 633,5     | 21 712,3    | 21 825,7    | 21 878,8    |
| Довгострокові зобов'язання        | 30 554,6  | 124 253,1 | 502 607,8  | 542 644,3  | 546 037,1    | 88 100,8    | 79 118,8    | 44 268,7    |
| Власний капітал                   | 5 662,4   | 21 800,4  | (26 608,4) | (77 885,8) | (119 730,3)  | (144 621,5) | (144 693,3) | (170 754,3) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Діксон»

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

| Показник                 | 2009     | 2010      | 2011       | 2012       | I півр. 2013 | 2013       | I кв. 2014 | I півр.2014 |
|--------------------------|----------|-----------|------------|------------|--------------|------------|------------|-------------|
| Разом доходи             | 16 084,6 | 106 610,3 | 120 805,1  | 18 360,6   | 2 747,8      | 35 853,4   | 6 898,8    | 23 558,6    |
| Разом витрати            | 10 258,2 | 92 425,4  | 169 213,9  | 69 638,0   | 44 592,3     | 102 518,0  | 6 926,9    | 49 658,3    |
| Чистий прибуток (збиток) | 5 826,4  | 14 184,9  | (48 408,8) | (51 277,4) | (41 844,5)   | (66 735,7) | (28,1)     | (26 099,7)  |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Діксон»

## Резюме

**Загальна інформація** Товариство з обмеженою відповідальністю «Діксон» (далі ТОВ «Діксон» або підприємство) було зареєстровано 27.08.1996 р. у м. Дніпропетровську. Сплатений статутний капітал підприємства на 30.06.2014 р. становив 10,6 тис. грн. Учасниками 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.

**Операційна діяльність** На сьогодні 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 підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 88 100,8 тис. грн.

З метою реалізації проекту будівництва ТОВ «Діксон» затвердило всю проектно-дозвільну документацію та розпочало будівництво у II кварталі 2008 року.

Наразі, за даними підприємства, роботи з будівництва житлового комплексу у районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську тимчасово призупинено на стадії завершення нульового циклу.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2014 р. валюта балансу ТОВ «Діксон» дорівнювала 403 834,4 тис. грн. (-21 661,4 тис. грн. протягом II кварталу 2014 року за рахунок реалізації поточних фінансових інвестицій в активах та часткового викупу облігацій в пасивах). У кварталі, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали залучені та позикові ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець червня 2014 року мав від'ємне значення на рівні (-) 170 754,3 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого за останні три роки, а також у звітному періоді.

Позикові ресурси підприємства станом на 30.06.2014 р. було представлено переважно коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів - 465 364,7 тис. грн. (+1 938,5 тис. грн. протягом II кварталу 2014 року), а також коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску - 44 268,7 тис. грн. (-34 850,1 тис. грн. за рахунок зворотного викупу власних облігацій).

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями - 21 878,8 тис. грн. або 5,4% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Шевченка, 27-29 у м. Дніпропетровську); поточними фінансовими

інвестиціями - 365 947,3 тис. грн. або 90,6% активів (-18 755,4 тис. грн. у II кварталі 2014 року за рахунок реалізації цінних паперів); поточною дебіторською заборгованістю – 13 853,8 тис. грн. або 3,4% (-2 936,6 тис. грн. у звітному періоді у зв'язку із розрахунками контрагентів).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Діксон» протягом I півріччя 2014 року була збитковою, збиток склав (-) 26 099,7 тис. грн.

**Боргові інструменти** У своїй діяльності ТОВ «Діксон» користується кредитами. Станом на 30.06.2014 р. сумарна заборгованість ТОВ «Діксон» за кредитами складала 465 364,7 тис. грн. (станом на 31.03.2014 р. - 463 426,2 тис. грн.). Заставою виступають корпоративні права ТОВ «Діксон», а також цінні папери.

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). На початку 2014 року ТОВ «Діксон» розпочало погашення облігацій шляхом викупу. Станом на 30.06.2014 р. заборгованість підприємства за облігаціями становила 44 268,7 тис. грн.

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

**Провідний фінансовий аналітик корпоративних рейтингів**

***Ю. В. Просоленко***



## **Додатки**

## Балансові дані ТОВ «Діксон», тис. грн.

| Актив   | 2009             | 2010             | 2011              | 2012              | I півр.2013        | 2013               | I кв. 2014         | I півр.2014        |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>I. Необоротні активи</b>                         | <b>25 726,5</b>  | <b>35 250,7</b>  | <b>21 321,7</b>   | <b>21 543,0</b>   | <b>21 648,6</b>    | <b>21 727,0</b>    | <b>21 840,1</b>    | <b>21 892,9</b>    |
| Незавершені капітальні інвестиції                   | 25 656,0         | 35 192,7         | 21 271,4          | 21 527,2          | 21 633,5           | 21 712,3           | 21 825,7           | 21 878,8           |
| Основні засоби                                      | 70,5             | 58,0             | 50,3              | 15,8              | 15,1               | 14,7               | 14,4               | 14,1               |
| <b>II. Оборотні активи</b>                          | <b>103 154,8</b> | <b>117 063,1</b> | <b>487 255,4</b>  | <b>464 323,9</b>  | <b>446 073,1</b>   | <b>412 656,0</b>   | <b>403 655,7</b>   | <b>381 941,5</b>   |
| Запаси:   |                  |                  |                   |                   |                    |                    |                    |                    |
| виробничі запаси                                    | 1,4              | 1,5              | 1,5               | 1,8               | 1,8                | 1,8                | 0,0                | 0,0                |
| готова продукція                                    | 3,1              | 3,1              | 3,1               | 3,1               | 3,1                | 3,1                | 3,1                | 3,1                |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги     | 96,0             | 125,0            | 125,0             | 125,0             | (18 154,7)         | (18 154,7)         | 0,7                | 0,0                |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками          | 2 049,1          | 2 095,4          | 2 147,2           | 83,1              | 80,7               | 66,4               | 64,5               | 70,8               |
| Інша поточна дебіторська заборгованість             | 70 131,3         | 10 327,1         | 57 140,9          | 44 870,2          | 44 885,3           | 44 147,4           | 16 725,2           | 13 783,0           |
| Поточні фінансові інвестиції                        | 30 836,2         | 103 177,6        | 427 834,1         | 417 152,9         | 417 148,8          | 384 415,4          | 384 702,7          | 365 947,3          |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                     | 12,4             | 1 331,9          | 3,6               | 1,4               | 0,4                | 40,1               | 23,4               | 0,8                |
| Інші оборотні активи                                | 25,3             | 1,5              | 0,0               | 2 086,4           | 2 107,7            | 2 136,5            | 2 135,2            | 2 235,9            |
| <b>III. Витрати майбутніх періодів</b>              | <b>0,7</b>       | <b>0,7</b>       | <b>1,3</b>        | <b>1,4</b>        | <b>0,4</b>         | <b>1,3</b>         | <b>0,9</b>         | <b>0,6</b>         |
| <b>Баланс</b>                                       | <b>128 882,0</b> | <b>152 314,5</b> | <b>508 578,4</b>  | <b>485 868,3</b>  | <b>467 722,1</b>   | <b>434 384,3</b>   | <b>425 495,8</b>   | <b>403 834,4</b>   |
| <b>Пасив</b>  |                  |                  |                   |                   |                    |                    |                    |                    |
| <b>I. Власний капітал</b>                           | <b>5 673,0</b>   | <b>21 800,1</b>  | <b>(26 608,4)</b> | <b>(77 885,8)</b> | <b>(119 730,3)</b> | <b>(144 621,5)</b> | <b>(144 682,7)</b> | <b>(170 754,3)</b> |
| Статутний капітал                                   | 10,6             | 10,6             | 10,6              | 10,6              | 10,6               | 10,6               | 10,6               | 10,6               |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)         | 5 662,4          | 21 789,5         | (26 619,0)        | (77 896,4)        | (119 740,9)        | (144 632,1)        | (144 693,3)        | (170 764,9)        |
| <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>0,0</b>         |
| <b>III. Довгострокові зобов'язання</b>              | <b>110 655,4</b> | <b>124 253,1</b> | <b>502 607,8</b>  | <b>542 644,3</b>  | <b>546 037,1</b>   | <b>88 100,8</b>    | <b>79 118,8</b>    | <b>44 268,7</b>    |
| <b>IV. Поточні зобов'язання</b>                     | <b>4 553,6</b>   | <b>6 261,3</b>   | <b>32 579,0</b>   | <b>21 109,8</b>   | <b>41 415,3</b>    | <b>490 905,0</b>   | <b>491 059,7</b>   | <b>530 320,0</b>   |
| Короткострокові кредити банків                      | 0,0              | 0,0              | 0,0               | 0,0               | 0,0                | 461 499,9          | 463 426,2          | 465 364,7          |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги    | 1 793,5          | 1 530,5          | 12 647,2          | 321,4             | 313,8              | 316,4              | 316,4              | 317,5              |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:               |                  |                  |                   |                   |                    |                    |                    |                    |
| з бюджетом  | 1 942,4          | 0,1              | 4,3               | 0,0               | 0,1                | 0,0                | 3,5                | 3,4                |
| зі страхування                                      | 0,5              | 0,8              | 0,0               | 0,0               | 0,3                | 0,0                | 0,9                | 0,6                |
| з оплати праці                                      | 1,1              | 1,6              | 0,4               | 0,0               | 1,1                | 0,0                | 2,3                | 1,7                |
| Інші поточні зобов'язання                           | 816,1            | 4 728,3          | 19 927,1          | 20 788,4          | 41 100,0           | 29 088,7           | 27 310,4           | 64 632,1           |
| <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>0,0</b>         |
| <b>Баланс</b>                                       | <b>128 882,0</b> | <b>152 314,5</b> | <b>508 578,4</b>  | <b>485 868,3</b>  | <b>467 722,1</b>   | <b>434 384,3</b>   | <b>425 495,8</b>   | <b>403 834,4</b>   |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Діксон»

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

| Показник                           | 2009            | 2010             | 2011              | 2012              | I півр.2013       | 2013              | I кв. 2014     | I півр.2014       |
|------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| <b>Чистий дохід від реалізації</b> | <b>75,0</b>     | <b>25,0</b>      | <b>0,0</b>        | <b>0,0</b>        | <b>0,0</b>        | <b>2,5</b>        | <b>3,5</b>     | <b>4,7</b>        |
| Інші операційні доходи             | 0,3             | 212,8            | 13,1              | 87,3              | 0,0               | 45,4              | 0,0            | 0,0               |
| Інші доходи                        | 16 009,3        | 106 372,5        | 120 792,0         | 18 273,3          | 2 747,8           | 35 805,5          | 6 895,3        | 23 553,9          |
| <b>Разом чисті доходи</b>          | <b>16 084,6</b> | <b>106 610,3</b> | <b>120 805,1</b>  | <b>18 360,6</b>   | <b>2 747,8</b>    | <b>35 853,4</b>   | <b>6 898,8</b> | <b>23 558,6</b>   |
| Собівартість реалізованих товарів  | 68,6            | 0,0              | 107,4             | 0,0               | 0,0               | 0,0               | 0,0            | 0,0               |
| Інші операційні витрати            | 78,9            | 81 198,2         | 0,0               | 112,2             | 0,0               | 71,1              | 31,6           | 52,2              |
| Інші витрати                       | 8 199,3         | 11 185,6         | 169 106,5         | 69 525,8          | 44 592,3          | 102 518,0         | 6 895,3        | 49 606,1          |
| <b>Разом витрати</b>               | <b>10 258,2</b> | <b>92 425,4</b>  | <b>169 213,9</b>  | <b>69 638,0</b>   | <b>44 592,3</b>   | <b>102 589,1</b>  | <b>6 926,9</b> | <b>49 658,3</b>   |
| Податок на прибуток                | 1 942,2         | 0,0              | 0,0               | 0,0               | 0,0               | 0,0               | 0,0            | 0,0               |
| <b>Чистий прибуток (збиток)</b>    | <b>5 826,4</b>  | <b>14 184,9</b>  | <b>(48 408,8)</b> | <b>(51 277,4)</b> | <b>(41 844,5)</b> | <b>(66 735,7)</b> | <b>(28,1)</b>  | <b>(26 099,7)</b> |

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Діксон»*



Об'єкт незавершеного будівництва по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську станом на кінець червня 2013 року