

Рейтинговий звіт DISN 001-007 short 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:	15.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	негативний

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 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	04.11.2008 р.	21.07.2009 р.	06.10.2009 р.	29.12.2009 р.	04.03.2010 р.	15.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

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.

Знак «—» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 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 (30,5 млн. грн. станом на 31.03.2010 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 будівництва житлового комплексу в районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Актив / Пасив	30 394,6	32 601,3	32 341,1	32 392,6	32 947,4	128 882,0	228 549,7
Дебіторська заборгованість	14 852,1	4 598,7	4 550,2	4 639,8	4 379,9	72 276,3	21 534,9
Товарно-матеріальні запаси	5 105,8	25 227,1	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Незавершене будівництво	9 054,8	0,0	25 306,9	25 342,8	25 413,9	25 656,0	30 541,6
Довгострокові зобов'язання	30 455,4	30 442,7	30 451,6	30 451,6	30 477,1	30 554,6	144 368,4
Власний капітал	(152,3)	(153,4)	(154,1)	(182,7)	(202,9)	5 662,4	76 895,5

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
Разом доходи	7,3	29,3	10,1	60,1	60,1	16 084,6	103 419,9
Разом витрати	46,8	30,4	10,8	89,4	99,0	10 258,2	32 197,4
Чистий прибуток (збиток)	(39,5)	(1,1)	(0,7)	(29,3)	(38,9)	5 826,4	71 222,5

Резюме

ТОВ «Діксон» зареєстровано 27.08.1996 р. у м. Дніпропетровську. Статутний фонд товариства становить 10,6 млн. грн. і сплачений повністю. 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 проект 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 випустило цільові облігації серій А, В, С.

Спад на ринку нерухомості м. Дніпропетровськ продовжувався в 2010 році. Зокрема, за січень-квітень 2010 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 638,4 млн. грн., що на 7,7% менше відповідного періоду попереднього року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових 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. Дніпропетровськ, 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 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 у капітальному будівництві 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. Орієнтовний термін відновлення будівництва – II квартал 2010 року. Запланований строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, згідно з графіком виконання БМР, – I квартал 2011 року.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2010 року товариство отримало прибуток у розмірі 71 222,5 тис. грн. При цьому, I квартал 2010 року валюта балансу ТОВ «Діксон» збільшилася на 77% (+99 667,7 тис. грн.) до 228 549,7 тис. грн. за рахунок збільшення довгострокової заборгованості в пасиві та придбання цінних паперів в активі. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2010 року були довгострокові зобов'язання, а саме довгострокова позика банку та заборгованість за розміщеними облігаціями.

У своїй діяльності ТОВ «Діксон» користується позикою/ Станом на 31.03.2010 р. заборгованість ТОВ «Діксон» за позикою складає 30 584,6 тис. грн. (повернення в 2012 році), що становить 13% джерел формування валюти балансу.

У IV кварталі 2008 року ТОВ «Діксон» зареєструвало випуск цільових облігацій серій А, В, С (тимчасове свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій від 06 листопада 2008 року №861/2/08-Т – 863/2/08-Т). ТОВ «Діксон» розмістило облігації в повному обсязі..

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Діксон» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Т.О. Гулик

Додатки

Балансові дані ТОВ «Діксон», тис. грн.

Актив	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
I. Необоротні активи							
Незавершене будівництво	9 054,8	0,0	25 306,9	25 342,8	25 413,9	25 656,0	30 541,6
Основні засоби:							
• залишкова вартість	87,8	86,7	82,3	78,1	74,2	70,5	68,2
• первісна вартість	117,4	117,6	117,6	117,6	117,6	117,6	117,6
• знос	29,6	30,9	35,3	39,5	43,4	47,1	49,4
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	9 142,6	86,7	25 389,2	25 420,9	25 488,1	25 726,5	30 609,8
II. Оборотні активи							
Запаси:							
• виробничі запаси	5 105,8	25 224,0	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
• готова продукція	0,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
• чиста реалізаційна вартість	7,7	6,0	9,0	69,0	69,0	96,0	95,0
• первісна вартість	7,7	6,0	9,0	69,0	69,0	96,0	95,0
• резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками	434,8	1 980,7	1 983,0	1 994,9	2 015,4	2 049,1	2 077,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	14 409,6	2 612,0	2 558,2	2 575,9	2 295,5	70 131,3	19 362,3
Поточні фінансові інвестиції	1 250,8	1 870,2	2 270,2	2 270,2	3 000,2	30 836,2	174 806,1
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
• в національній валюті	2,0	791,4	98,5	32,1	74,0	12,4	1 572,8
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	41,3	26,5	27,8	24,4	0,0	25,3	20,9
Усього за розділом II	21 252,0	32 513,9	6 951,2	6 971,0	7 458,6	103 154,8	197 939,2
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Баланс	30 394,6	32 601,3	32 341,1	32 392,6	32 947,4	128 882,0	228 549,7

Пасив	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
I. Власний капітал							
Статутний капітал	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(162,9)	(164,0)	(164,7)	(193,3)	(202,9)	5 662,4	76 884,9
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	(152,3)	(153,4)	(154,1)	(182,7)	(192,3)	5 673,0	76 895,5
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	30 455,4	30 442,7	30 451,6	30 451,6	30 451,6	110 655,4	144 368,4
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	11,9	2 258,4	1 995,8	2 077,7	1 884,2	1 793,5	1 850,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
• з бюджетом	0,7	3,2	1,9	0,3	0,2	1 942,4	0,1
• зі страхування	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6
• з оплати праці	1,7	1,1	1,1	1,2	1,1	1,1	1,1
Інші поточні зобов'язання	76,4	48,8	44,3	44,0	776,6	816,1	5 433,3
Усього за розділом IV	91,5	2 312,0	2 043,6	2 123,7	2 662,6	4 553,6	7 285,8
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	30 394,6	32 601,3	32 341,1	32 392,6	32 947,4	128 882,0	228 549,7

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

Показник	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	6,4	21,8	2,5	52,5	52,5	75,0	0,0
Інші операційні доходи	0,9	7,5	0,3	0,3	0,3	0,3	47,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	7,3	7,3	7,3	16 009,3	103 372,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	7,3	29,3	10,1	60,1	60,1	16 084,6	103 419,9
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	3,9	7,9	11,5	15,5	0,4
Відрахування на соціальні заходи	7,5	25,1	1,6	3,1	4,6	6,2	1,5
Амортизація	5,2	1,3	4,4	8,5	12,5	16,2	2,3
Інші операційні витрати	2 139,8	9,8	0,9	1,3	1,8	78,9	42,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	68,6	68,6	68,6	0,0
Інші звичайні витрати	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8 199,3	8 406,8
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 942,2	23 740,8
Разом витрати	46,8	30,4	10,8	89,4	99,0	10 258,2	32 197,4
Чистий прибуток (збиток)	(39,5)	(1,1)	(0,7)	(29,3)	(38,9)	5 826,4	71 222,5



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську