

## **Рейтинговий звіт DONS 001-011 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:	16.03.2010 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 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 IV квартал та 2009 рік 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	06.09.2007	12.09.2008	25.11.2008	26.03.2009	11.06.2009	17.09.2009	03.12.2009	16.03.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	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.

Прогноз **«Негативний»** вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 01.01.2010 р. – 16,1 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-О;
- наявністю досвіду будівництва у Генерального підрядника – ТОВ «АЛЬТКОМ «Інвест-строй», яким було зведено житловий комплекс загальною площею 25,0 тис. кв. м.

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

- призупиненням проведення будівельних робіт зі зведення житлового будинку;
- 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;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	68 314,0	69 524,4	72 215,8	72 704,8	72 880,8	72 927,9	73 008,8
Незавершене будівництво	408,4	410,4	400,2	425,8	436,2	457,7	491,8
Дебіторська заборгованість	3 177,5	2 399,8	2 469,1	3 840,8	3 963,1	3 993,0	4 020,3
Поточні фінансові інвестиції	52 348,0	30 530,8	43 634,9	43 002,5	43 056,8	43 007,8	43 007,8
Власний капітал	34 972,7	35 152,6	35 441,4	35 544,9	35 728,1	35 938	36 146,4
Кредиторська заборгованість	40,3	1 159,2	2 591,8	4 461,5	3 325,4	3 260,4	3 156,4

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДОН-СЛОВ»

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	3 477,3	6 578,4	41 982,6	59 151,8	1 649,1	3 432,5	3 912,6	4 339,2
Разом витрати	3 368,9	6 303,9	41 528,2	58 408,6	1 545,6	3 145,8	3 416,0	3 634,2
Чистий прибуток (збиток)	108,4	274,5	454,4	743,2	103,5	286,7	496,6	705,0

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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості м. Донецька. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Донецькій області, будівельними підприємствами області, що працюють по контрактах підряду, а також підприємствами, що виконують будівельні роботи господарським способом, за 2009 рік виконано будівельних робіт на 3,5 млрд. грн., що склало лише 43% від обсягів попереднього року, тобто загальний об'єм будівельних робіт зменшився у 2,3 рази.

Підприємства, що займаються будівництвом будівель і споруд і що забезпечили за рік 86,5% обласного об'єму, понизили об'єми будівництва в порівнянні з 2008 роком у 2,4 рази. Підприємства, що виконують підготовку будівельних ділянок, скоротили об'єми робіт у 2,6 рази, що займаються установкою інженерного устаткування будівель і споруд – на 35,5%, їх питома вага в обласному об'ємі виконаних за рік робіт склала відповідно 4,2% і 9%. Також, слід відмітити, що у 2009 році у Донецькій області введено в експлуатацію житлові будівлі загальною площею 173,0 тис. кв. м, що у 2,5 рази менше, ніж у 2008 році.

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 01.01.2010 р. становило 16 131,8 тис. грн. (у т.ч. протягом IV кварталу профінансовано – 146,6 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 01.01.2010 р. 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. Виконані роботи з возведення монолітного каркасу на рівні 6-7 поверхів, з встановлення вентиляційних блоків. З даними Емітента, наразі будівельні роботи на об'єкті призупинено.

Завершення робіт за об'єктом та введення його в експлуатацію планувалося у IV кварталі 2008 року. На сьогодні спостерігається відставання від наданого компанією графіка виконання робіт більше 1 року.

Станом на кінець IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ДОН-СЛОВ» дорівнювала 73 008,8 тис. грн. Необоротні активи підприємства протягом аналізованого кварталу несуттєво збільшились на 9,9 тис. грн. – до 1 622,4 тис. грн.

за рахунок незавершеного будівництва – 491,8 тис. грн. (адміністративна будівля та основні фонди, які не введені в експлуатацію). Балансова вартість основних засобів дорівнює 262,3 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 IV кварталу 2009 року збільшились на 71,6 тис. грн. – до 71 386,4 тис. грн. за рахунок виробничих запасів, які станом на 31.12.2009 р. склали 14 213,9 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва шістнадцятиповерхового житлового будинку на розі бульвару Шкільного та проспекту Миру у Ворошилівському районі м. Донецька). Іншою вагомою статтею оборотних активів є поточні фінансові інвестиції – 43 007,8 тис. грн.

За результатами IV кварталу 2009 року основним джерелом формування валюти балансу підприємства залишається власний капітал у сумі 36 146,4 тис. грн. (50% валюти балансу), який протягом аналізованого періоду збільшився на 208,4 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності компанії, статутний капітал складав 35 014,0 тис. грн. Довгострокові зобов'язання ТОВ «ДОН-СЛОВ» станом на 31.12.2009 р. дорівнювали 32 658,3 тис. грн., які представлені переважно зобов'язаннями за розміщеними облігаціями серій А-О у сумі 32 600,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання товариства на кінець IV кварталу 2009 року, насамперед, були сформовані заборгованістю за товари та послуги, яка станом на 31.12.2009 р. дорівнювала 3 146,4 тис. грн. та іншими поточними зобов'язаннями у сумі 1 047,7 тис. грн. (переважно отримані аванси). Протягом IV кварталу 2009 року компанія не залучала банківські кредити.

Чистий дохід підприємства протягом 2009 року формувався за рахунок доходів від реалізації будівельних матеріалів (720,1 тис. грн.), інших доходів (продаж цінних паперів та відсотки за депозитом) у сумі 3 739,0 тис. грн. Витрати формувались за рахунок інших операційних витрат у сумі 1 660,8 тис. грн. (переважно витрати на будівельно-монтажні роботи), собівартості реалізованих будівельних матеріалів та інших витрат у сумі 2 729,6 тис. грн. (собівартість реалізованих цінних паперів тощо). За результатами 2009 року компанія отримала чистий прибуток у сумі 705,0 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 01.01.2010 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 **«негативний»**.

**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	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>1 211,7</b>	<b>1 553,4</b>	<b>1 639,8</b>	<b>1 619,2</b>	<b>1 612,5</b>	<b>1 622,4</b>
Незавершене будівництво	410,4	400,2	425,8	436,2	457,7	491,8
Основні засоби	798,4	284,9	345,7	314,7	286,5	262,3
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	0,0	865,4	865,4	865,4	865,4	865,4
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>68 312,7</b>	<b>70 662,4</b>	<b>71 064,3</b>	<b>71 261,6</b>	<b>71 314,8</b>	<b>71 386,4</b>
Запаси:						
виробничі запаси	9 887,8	13 101,0	14 005,1	14 098,6	14 160,5	14 213,9
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1,8	30,5	742,4	742,4	742,4	742,4
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 949,5	2 182,3	2 792,5	2 917,8	2 945,9	2 976,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	448,5	256,3	305,9	302,9	304,7	301,2
Поточні фінансові інвестиції	30 530,8	43 634,9	43 002,5	43 056,8	43 007,8	43 007,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	25 164,4	10 815,4	9 953,3	9 946,2	9 960,1	9 950,7
Інші оборотні активи	329,9	642,0	262,6	196,9	193,4	193,7
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>69 524,4</b>	<b>72 215,8</b>	<b>72 704,8</b>	<b>72 880,8</b>	<b>72 927,9</b>	<b>73 008,8</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>35 152,6</b>	<b>35 441,4</b>	<b>35 544,9</b>	<b>35 728,1</b>	<b>35 938</b>	<b>36 146,4</b>
Статутний капітал	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	138,6	427,4	530,9	714,1	924,0	1 132,4
<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>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>32 702,1</b>	<b>32 702,1</b>	<b>32 658,3</b>	<b>32 658,3</b>	<b>32 658,3</b>	<b>32 658,3</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 669,7</b>	<b>4 072,3</b>	<b>4 501,6</b>	<b>4 494,4</b>	<b>4 331,6</b>	<b>4 204,1</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	10,9	3,6	40,1	29,2	10,9	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 146,8	2 572,3	3 348,1	3 302,0	3 237,9	3 146,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	1,3	8,7	12,7	12,5	12,4	1,1
зі страхування	3,6	3,5	4,1	3,6	3,3	2,8
з оплати праці	7,5	7,3	8,4	7,3	6,8	6,1
Інші поточні зобов'язання	499,6	1 476,9	1 088,2	1 139,8	1 060,3	1 047,7
<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>Баланс</b>	<b>69 524,4</b>	<b>72 215,8</b>	<b>72 704,8</b>	<b>72 880,8</b>	<b>72 927,9</b>	<b>73 008,8</b>

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

Показник	I кв. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	969,6	1 470,6	2 745,5	596,6	596,6	600,1	600,1
Інші операційні доходи	21,3	30,4	130,0	0,1	0,1	0,1	0,1
Інші звичайні доходи	5 587,5	40 481,6	56 276,3	1 052,4	2 835,8	3 312,4	3 739,0
<b>Разом чистих доходів</b>	<b>6 578,4</b>	<b>41 982,6</b>	<b>59 276,3</b>	<b>1 649,1</b>	<b>3 432,5</b>	<b>3 912,6</b>	<b>4 339,2</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	2 244,3	6 300,0	9 582,6	904,8	1 002,0	1 059,9	1 112,8
Матеріальні витрати	28,7	343,1	459,0	6,1	14,6	19,8	26,1
Витрати на оплату праці	56,7	94,5	134,9	41,1	80,1	118,7	156,6
Відрахування на соціальні заходи	20,8	37,9	49,1	14,9	29,1	43,1	56,8
Амортизація	36,0	95,4	169,4	33,2	64,2	92,5	116,7
Інші операційні витрати	2 289,7	6 204,9	9 635,1	1 096,8	1 317,9	1 487,8	1 660,8
Інші звичайні витрати	5 147,0	39 583,9	54 805,0	663,4	2 047,0	2 115,6	2 131,2
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,4
<b>Разом витрат</b>	<b>6 303,9</b>	<b>41 528,2</b>	<b>58 408,6</b>	<b>1 545,6</b>	<b>3 145,8</b>	<b>3 416,0</b>	<b>3 634,2</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>274,5</b>	<b>454,4</b>	<b>743,2</b>	<b>103,5</b>	<b>286,7</b>	<b>496,6</b>	<b>705,0</b>

## Додаток до рейтингового звіту №3

**Графік фінансування та етапи виконання робіт з будівництва житлового будинку на розі бул. Шкільного та просп. Миру**

№ з/п	Тип робіт	Строки виконання		Сума фінансування, тис. грн.
		Початок	Кінець	
1.	Роботи з виносу зовнішніх мереж			1 292,3
2.	Проведення земляних робіт	08.2007	08.2007	329,3
3.	Облаштування фундаменту	08.2007	09.2007	1 982,2
4.	Зведення стін, перекриття технічного поверху	09.2007	10.2007	1 560,8
5.	Зведення стін, перекриття 1 поверху	10.2007	10.2007	7 048,1
6.	Зведення каркасу 2-16 поверхів	11.2007	05.2008	
7.	Зовнішнє оздоблення	12.2007	07.2008	2 897,6
8.	Встановлення вітражів, віконних блоків	03.2008	09.2008	3 064,9
9.	Встановлення дверей	11.2007	10.2008	382,0
10.	Облаштування полів	10.2007	09.2008	523,6
11.	Облаштування крівлі	05.2008	05.2008	803,4
12.	Встановлення внутрішніх мереж (опалення, вентиляція, водопостачання, каналізація, електрика)	04.2008	09.2008	2 357,6
13.	Монтаж ліфтів	09.2008	11.2008	1 314,5
14.	Монтаж котельної	01.2008	05.2008	1 100,0
15.	Встановлення зовнішніх мереж (телефонізація, каналізація, водопостачання, газопостачання, сигналізація)	08.2008	10.2008	3 659,6
16.	Благоустрій	11.2008	11.2008	204,7
	<b>Разом:</b>			<b>28 732,2</b>



Хід будівництва житлового будинку на розі бульвару Шкільного та проспекту Миру в м. Донецьку станом на кінець 2009 року