

Рейтинговий звіт DSKM 001-007 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Дон Строй Ком»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серій А – С - 10 005 000,0 грн.;• серії D – 15 292 500,0 грн.;• серії E – 8 805 000,0 грн.;• серії F – 6 277 500,0 грн.;• серії G – 9 645 000,0 грн.;• серії H – 39 982 500,0 грн.;• серії I – 39 982 500,0 грн. на загальну суму: 150 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серій А – I – 7 500,0 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серій А – С – 1 334 шт.;• серії D – 2 039 шт.;• серії E – 1 174 шт.;• серії F – 837 шт.;• серії G – 1 286 шт.;• серії H – 5 331 шт.;• серії I – 5 331 шт. загальною кількістю: 20 000 шт.
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none">• серій А, В - з 16.08.2010 р. по 30.06.2011 р.;• серії С - з 01.01.2011 р. по 31.12.2011 р.;• серії D - з 01.03.2011 р. по 28.12.2012 р.;• серії E - з 01.05.2011 р. по 30.04.2012 р.;• серій F, G - з 01.07.2011 р. по 30.06.2012 р.;• серії H - з 01.01.2012 р. по 31.12.2012 р.;• серії I - з 01.06.2012 р. по 31.05.2013 р.
Термін обігу:	серій А – I: після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2013 р.
Термін погашення:	серій А – I - з 01.01.2014 р. по 31.12.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.12.2010 р.
Дата оновлення:	05.11.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
Прогноз:	позитивний

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 «Дон Строй Ком» за I півріччя 2013 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій 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	24.12.2010	26.05.2011	20.09.2011	15.05.2012	09.10.2012	06.06.2013	05.11.2013
Рівень кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

Позначка «+» означає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Прогноз «**позитивний**» вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні 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 «Дон Строй Ком» підтримується:

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва Адміністративного та торговельно-розважального комплексу з підземними та надземними автостоянками по вул. Артема у м. Донецьку до 61,4 млн. грн. (+8,7 млн. грн. протягом I півріччя 2013 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-І.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Дон Строй Ком» обмежується:

- відсутністю у підприємства досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- збитковою діяльністю підприємства протягом останніх років;
- 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 і оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Активи	2 168,5	12 329,4	35 424,8	59 255,7	82 028,7	124 579,8	90 718,2
Дебіторська заборгованість	925,7	2 279,7	12 182,0	14 454,7	31 806,9	66 683,6	21 000,8
Незавершені капітальні інвестиції	847,5	8 926,2	22 508,2	42 114,8	49 006,8	53 448,6	61 438,6
Власний капітал	2 041,1	3 266,9	5 875,9	4 081,4	2 981,7	2 546,2	2 197,3
Довгострокові зобов'язання	9,4	7 994,7	27 981,3	54 177,0	78 037,2	118 020,2	78 120,2
Поточні зобов'язання	118,0	1 067,8	1 567,6	997,3	1 009,8	4 013,4	10 400,7

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Чистий дохід від реалізації	0,0	20,6	32,2	583,2	254,6	506,0	235,5
Разом чисті доходи	770,2	8 455,4	398,7	666,8	296,2	807,2	447,6
Разом витрати	2 300,3	9 437,4	1 489,7	2 461,3	1 395,9	2 342,4	796,5
Чистий прибуток (збиток)	(1 530,1)	(982,0)	(1 091,0)	(1 794,5)	(1 099,7)	(1 535,2)	(348,9)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Дон Строй Ком» було зареєстровано 22.07.2005 р. Виконавчим комітетом Донецької міської Ради Донецької області. Основним напрямом діяльності підприємства є організація будівництва будівель шляхом залучення відповідних проектних та будівельних організацій, а також залучення інвесторів з метою фінансування будівництва.

Сплачений статутний капітал підприємства станом на 30.06.2016 р. складав 15 760,0 тис. грн. Учасниками підприємства є дві юридичні особи.

Операційна діяльність ТОВ «Дон Строй Ком» на сьогодні вперше на правах замовника здійснює реалізацію проекту будівництва Адміністративного та торговельно-розважального комплексу з підземними та надземними автостоянками по вул. Артема (на перетині з пр. Ватутіна) у Ворошиловському районі м. Донецька.

З метою реалізації проекту підприємством 20.11.2008 р. отримано Позитивний комплексний експертний висновок державної експертизи. Крім того, підприємством одержано Дозвіл на виконання будівельних робіт №08/1351 від 17.07.2009 р. Будівельні роботи виконує ТОВ «Камелот Строй».

Будівництво об'єкта здійснюється на земельній ділянці загальною площею 1,22 га, яку надано ТОВ «Дон Строй Ком» в оренду терміном на 49 років. Між ТОВ «Дон Строй Ком» та ТОВ «Камелот Строй» 17.12.2008 р. було укладено Договір генерального підяду за № 17/08.

Станом на початок липня 2013 року на об'єкті було закінчено роботи зі зведення монолітної залізобетонної конструкції, закінчено роботи зі зведення зовнішніх стін. Проводяться роботи зі зведення внутрішніх стін виконано на 45% (станом на 31.12.2012 р. – 35%); роботи з улаштування зовнішніх інженерних мереж - на 90%; фасадні роботи - 95%; роботи з влаштування тимчасового електропостачання - на 100%; роботи з встановлення зовнішніх інженерних комунікацій – 90%; установка ліфтів – 25%; роботи з облаштування входу у будівлю та балконів – 95% та інші роботи (Рисунок 2.2). Загальний ступінь будівельної готовності станом на 30.06.2013 р. підприємством оцінювався на рівні 70%.

За даними ТОВ «Дон Строй Ком», попередньо запланований термін введення об'єкта в експлуатацію – кінець 2013 року (попередній термін - 2012 рік).

З метою фінансування будівництва проекту ТОВ «Дон Строй Ком» здійснило випуск цільових облігацій серій А-І загальним номінальним обсягом 150 000,0 тис. грн.

Фінансові показники Станом на 30.06.2013 р. валюта балансу ТОВ «Дон Строй Ком» становила 90 718,2 тис. грн. Суттєве скорочення активів у I півріччі 2013 року на 33 861,6 тис. грн. (-27,2%) було пов'язано зі здійсненням взаєморозрахунків за операціями купівлі-продажу облігацій. У півріччі, що аналізувалось, джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець I півріччя складав 2 197,3 тис. грн. (-348,9 тис. грн. за рахунок збиткової діяльності), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 15 760,0 тис. грн.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець I півріччя 2013 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 70 117,5 тис. грн. або 77,3% валюти балансу, а також коштами, наданими у формі позики – 8 002,7 тис. грн. (8,8% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 61 438,6 тис. грн. або 67,7% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва комплексу по вул. Артема у м. Донецьку). На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (21 000,8 тис. грн., здійснені підприємством аванси на виконання будівельно-монтажних робіт тощо), товарно-матеріальні запаси (5 310,3 тис. грн.) приходилось 23,1% та 5,9% активів підприємства відповідно.

У I півріччі 2013 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «Дон Строй Ком» була збитковою, збиток склав (-) 348,9 тис. грн. Доходи підприємства формувались, насамперед, за рахунок реалізації оборотних активів та надання послуг оренди. При цьому, витрати складались з собівартості реалізованих запасів, наданих послуг, адміністративних витрат тощо.

Боргові інструменти Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій серій А-І у сумі 150 000,0 тис. грн., тобто у повному обсязі, будуть спрямовані на фінансування будівництва Адміністративного та торговельно-розважального комплексу з підземними та надземними автостоянками по вул. Артема (на перетині з пр. Ватутіна) у Ворошиловському районі м. Донецька. Станом на 30.06.2013 р. постійними свідоцтвами НКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А, В, С, D, Е, F, G, H, I за №№ 55-63/2/10 відповідно. На початок липня 2013 року заборгованість ТОВ «Дон Строй Ком» за розміщеними облігаціями серій В, D, F, G дорівнювала 70 117,5 тис. грн.

Поручителем за випуском облігацій ТОВ «Дон Строй Ком» виступає ТОВ «Камелот Інвест», з яким Емітентом 15 квітня 2010 року було укладено відповідний договір поруки. Товариство зареєстровано Виконавчим комітетом Донецької міської Ради 22.06.2006 р. Компанія має Ліцензію НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з торгівлі цінними паперами та брокерську діяльність (серія АВ №362264, дата видачі - 31.08.2007 р.).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових, забезпечених облігацій ТОВ «Дон Строй Ком» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз змінено на «**позитивний**».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Дон Строй Ком», тис. грн.

Актив	2008	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013
I. Необоротні активи	1 078,0	8 937,2	22 518,9	42 484,8	55 281,8	63 187,6
Незавершені капітальні інвестиції	1059,0	8 926,2	22 508,2	42 114,8	53 448,6	61 438,6
Основні засоби	0,0	1,5	1,2	360,5	1 823,7	1 739,5
Довгострокові фінансові інвестиції	19,0	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5
II. Оборотні активи	1 185,1	3 392,2	12 903,5	16 770,9	69 295,4	27 527,1
Запаси	112,4	432,6	576,1	2 173,0	2 385,3	5 338,4
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	51,5	61,3	702,3	1 349,9	1 249,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	23,9	1 616,4	4 435,5	8 766,5	11 046,2	12 308,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	888,9	611,8	7 685,2	4 985,9	54 287,5	7 443,4
Грошові кошти та їх еквіваленти	61,6	515,6	57,2	14,6	12,6	11,1
Інші оборотні активи	98,3	164,3	88,2	128,6	213,9	1 176,8
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	2,4	0,0	2,6	3,5
Баланс	2 263,1	12 329,4	35 424,8	59 255,7	124 579,8	90 718,2
Пасив						
I. Власний капітал	2 138,6	3 266,9	5 875,9	4 081,4	2 546,2	2 197,3
Статутний капітал	12 000,0	12 000,0	15 760,0	15 760,0	15 760,0	15 760,0
Резервний капітал	0,0	60,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(7 811,1)	(8 793,1)	(9 884,1)	(11 678,6)	(13 213,8)	(13 562,7)
Неоплачений капітал	(2 050,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	9,3	7 994,7	27 981,3	54 177,0	118 020,2	78 120,2
IV. Поточні зобов'язання	115,2	1 067,8	1 567,6	997,3	4 013,4	10 400,7
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	6,8	687,7	1 361,5	805,9	1 104,6	897,0
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	11,2	0,0	27,0	23,2	2,3	0,2
за іншими розрахунками	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	97,2	380,1	178,2	168,2	2 906,5	9 503,5
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	2 263,1	12 329,4	35 424,8	59 255,7	124 579,8	90 718,2

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Дон Строй Ком», тис. грн.

Стаття	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	20,6	32,2	583,2	254,6	506,0	235,5
Інші операційні доходи	627,9	8 317,2	225,0	65,9	37,5	297,1	137,2
Інші доходи	142,3	117,6	141,5	17,7	4,1	4,1	74,9
Разом чисті доходи	770,2	8 455,4	398,7	666,8	296,2	807,2	447,6
Собівартість реалізованих товарів	0,0	19,9	27,1	449,6	227,1	454,0	211,6
Інші операційні витрати	2 025,7	9 380,2	1 351,7	1 968,3	1 162	1 881,1	584,9
Інші витрати	217,3	0,5	55,5	43,4	6,8	7,3	0,0
Разом витрати	2 300,3	9 437,4	1 489,7	2 461,3	1 395,9	2 342,4	796,5
Податок на прибуток	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(1 530,1)	(982,0)	(1 091,0)	(1 794,5)	(1 009,7)	(1 535,2)	(348,9)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»



Хід робіт на об'єкті будівництва комплексу по вул. Артема (на перетині з пр. Ватутіна) у Ворошиловському районі м. Донецька станом на кінець вересня 2013 року

Джерело: www.skyscrapercity.com