

## Рейтинговий звіт DISC 001-016 short

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ДИСК»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 20 449 737,0 грн.; серія, В – 4 133 514,0 грн. на загальну суму: 24 583 251,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серія А, В – 1 771,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 11 547 шт., серії В – 2 334 шт. загальна кількість: 13 881 штук,
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати розміщення цільових облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску цільових облігацій до 17.06.2011 р.
Термін розміщення:	з 17.12.2007 р. по 17.12.2008 р.
Термін погашення:	з 18.06.2011 р. по 18.09.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	27.02.2007 р.
Дата оновлення:	18.01.2011 р.
Кредитний рейтинг:	<b>uaCCC</b>
Прогноз рейтингу:	<b>стабільний</b>

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 «ДІСК» за III квартал та 9 місяців 2010 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	27.02.2007	11.06.2009	01.10.2009	28.01.2010	22.04.2010	12.10.2010	18.01.2011
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання 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, uaCC, uaC 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 «ДІСК» підтримується:**

- наявністю документації для проведення будівництва житлового будинку по вул. Щорса, 148/2 в м. Одесі для фінансування якого ТОВ «ДІСК» випустило цільові облігації серій А, В на суму 24 583,2 тис. грн.

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

- призупиненням будівництва житлового будинку по вул. Щорса, 148/2 у м. Одесі, який перебуває на початковій стадії ведення будівельних робіт;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	1 347,1	1 443,6	26 354,2	26 226,6	26 239,1	26 253,4	26 265,7
Власний капітал	1 168,5	1 171,4	1 171,4	1 188,7	1 191,2	1 194,9	1 197,7
Дебіторська заборгованість	57,3	55,8	872,5	875,1	868,5	872,3	801,0
Товарно-матеріальні запаси	76,9	76,9	76,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість	178,6	272,2	599,5	454,6	464,6	475,2	483,5
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	24 583,3	24 583,3	24 583,3	24 583,3	24 583,3
Основні фонди	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	785,8	1 289,4	1 601,1	1 720,5	1 736,2	1 751,3	1 760,8

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

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	7,1	5,7	23,7	104,7	121,0	9,3	17,4	26,2
Разом доходи	7,1	11,3	23,7	104,7	121,0	9,3	17,4	26,2
Разом витрати	27,0	10,7	23,6	97,9	103,8	6,8	11,2	17,2
Чистий прибуток (збиток)	-19,9	0,6	0,1	6,8	17,2	2,5	6,2	9,0

## Резюме

ТОВ «ДІСК» зареєстровано 08.02.2001 р. Виконавчим комітетом Одеської міської ради. Протягом 2001-2005 років основним напрямом діяльності компанії було надання послуг у сфері телекомунікацій, а саме послуг телевізійної кабельної мережі та Інтернету. З кінця 2005 року компанія почала здійснювати діяльність у сфері будівництва.

Компанія на правах Замовника планує реалізувати перший інвестиційно-будівельний проект будівництва 16-поверхового 120-квартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями та паркінгом на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Щорса 148/2. З метою забезпечення фінансування будівництва житлового будинку ТОВ «ДІСК» випустило безпроцентні (цільові) облігації загальним номінальним обсягом 24,5 млн. грн.

Проектом передбачено будівництво 16-поверхового 120-квартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями загальною площею 6 792,6 кв. м. На об'єкті виконано будівництво трансформаторної підстанції, проведено монтування електрообладнання. Будівництво житлового будинку не розпочиналося.

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за січень–серпень 2010р. склав 1366,9 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 8,3%. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Валюта балансу ТОВ «ДІСК» протягом аналізованого періоду суттєвих змін не зазнала, що є свідченням незначних обсягів фінансово-господарської діяльності. Так, протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ДІСК» незначно збільшилась (+12,3 тис. грн.) і станом на кінець вересня складала 26 265,7 тис. грн. Активи компанії формуються переважно за рахунок оборотних активів (93% валюти балансу), які у свою чергу на 96% складаються з поточних фінансових інвестицій (власні облігації). Джерелом фінансування фінансово-господарської діяльності ТОВ «ДІСК» залишалися довгострокові зобов'язання: станом на 30.09.2010 р. вони дорівнювали 24 583,3 тис. грн. (94% валюти балансу) і представлені цільовими облігаціями. Обсяг власного капіталу в аналізованому періоді зріс на 2,8 тис. грн. і на кінець вересня 2010 року становив 1 1973,7 тис. грн. (4,5% валюти балансу). Поточні зобов'язання склали 484,7 тис. грн. (переважно поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями). Діяльність компанії за результатами 9 місяців 2010 року була прибутковою – отримано чистий прибуток у розмірі 9,0 тис. грн.

Станом на 30.09.2010 р. у ТОВ «ДІСК» не має зобов'язань перед банками за кредитами. Протягом 9 місяців 2010 року товариство не залучало кредитів та не відкривало кредитних ліній.

29 листопада 2007 року свідоцтвами ДКЦПФР №927/2/07 та №928/2/07 зареєстровано емісію облігацій серій А, В. Облігації серій А, В розміщені у повному обсязі (первинне розміщення).

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ДІСК» підтверджено на рівні uaССС з прогнозом «стабільний».

**Голова рейтингового комітету**

***О.К. Самойлова***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***А. Г. Кулик***

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***Т.О. Гулик***

## **Додатки**



**Балансові дані ТОВ «ДИСК», тис. грн.**

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
<b>Необоротні активи</b>	<b>1 289,4</b>	<b>1 800,1</b>	<b>1 919,5</b>	<b>1 935,2</b>	<b>1 950,3</b>	<b>1 959,8</b>
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	1 289,4	1 601,1	1 720,5	1 736,2	1 751,3	1 760,8
Інші необоротні активи	0,0	199,0	199,0	199,0	199,0	199,0
<b>Оборотні активи</b>	<b>154,2</b>	<b>24 554,1</b>	<b>24 307,1</b>	<b>24 303,9</b>	<b>24 303,1</b>	<b>24 305,9</b>
Запаси	76,9	76,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	4,8	4,8	4,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	55,8	71,1	69,3	67,5	66,5	69,2
- з бюджетом	55,8	71,1	69,3	67,5	66,5	69,2
- за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	801,4	805,8	801,0	801,0	801,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	23 584,0	23 410,9	23 409,2	23 409,2	23 409,2
Грошові кошти	3,8	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	17,7	17,7	21,1	21,4	21,6	21,6
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Всього активи</b>	<b>1 443,6</b>	<b>26 354,2</b>	<b>26 226,6</b>	<b>26 239,1</b>	<b>26 253,4</b>	<b>26 265,7</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>1 171,4</b>	<b>1 171,4</b>	<b>1 188,7</b>	<b>1 191,2</b>	<b>1 194,9</b>	<b>1 197,7</b>
Статутний капітал	1 198,8	1 198,8	1 198,9	1 198,9	1 198,9	1 198,9
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(27,4)	(27,4)	(10,2)	(7,7)	(4,0)	(1,2)
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>24 583,3</b>	<b>24 583,3</b>	<b>24 583,3</b>	<b>24 583,3</b>	<b>24 583,3</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	24 583,3	24 583,3	24 583,3	24 583,3	24 583,3
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>272,2</b>	<b>599,5</b>	<b>440,0</b>	<b>464,6</b>	<b>475,2</b>	<b>484,7</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довг. зобов'язаннями	168,3	490,3	440,0	449,8	459,3	468,8
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,7	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
- з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- зі страхування	0,2	0,1	0,3	0,4	0,4	0,4
- з оплати праці	0,5	0,3	0,7	0,8	0,8	0,8
Інші поточні зобов'язання	103,2	108,8	13,6	13,6	14,7	14,7
<b>Всього пасиви</b>	<b>1 443,6</b>	<b>26 354,2</b>	<b>26 226,6</b>	<b>26 239,1</b>	<b>26 253,4</b>	<b>26 265,7</b>

Джерело: ТОВ «ДИСК»

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг	5,7	23,7	113,8	121,0	9,3	17,4	26,2
Інші операційні доходи	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>РАЗОМ ДОХОДИ</b>	<b>11,3</b>	<b>23,7</b>	<b>113,8</b>	<b>121,0</b>	<b>9,3</b>	<b>17,4</b>	<b>26,2</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,9	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	6,1	11,5	5,3	7,4	2,6	5,3	8,0
Відрахування на соціальні заходи	2,5	5,2	2,0	2,9	1,1	2,1	3,0
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1,0	5,9	76,9	93,2	3,1	3,8	5,7
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,6
<b>РАЗОМ ВИТРАТИ</b>	<b>10,7</b>	<b>23,6</b>	<b>100,3</b>	<b>103,8</b>	<b>6,8</b>	<b>11,2</b>	<b>17,2</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>13,5</b>	<b>17,2</b>	<b>2,5</b>	<b>6,2</b>	<b>9,0</b>

Джерело: ТОВ «ДИСК»