

Рейтинговий звіт DSKM 001-005 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:	09.10.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
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 «Дон Строй Ком» за I півріччя 2012 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
Рівень кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	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.

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

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

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 49,0 млн. грн. (+6,9 млн. грн. протягом I півріччя 2012 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 шляхом надання приміщень їх власникам;
- збитковою діяльністю підприємства протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання і оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Активи	1 764,4	2 168,5	12 329,4	35 424,8	42 049,0	59 255,7	82 028,7
Дебіторська заборгованість	59,1	925,7	2 279,7	12 182,0	11 295,2	14 454,7	31 806,9
Незавершені капітальні інвестиції	524,1	847,5	8 926,2	22 508,2	24 651,8	42 114,8	49 006,8
Власний капітал	(378,5)	2 041,1	3 266,9	5 875,9	4 900,9	4 081,4	2 981,7
Довгострокові зобов'язання	2 016,0	9,4	7 994,7	27 981,3	35 027,0	54 177,0	78 037,2
Поточні зобов'язання	126,9	118,0	1 067,8	1 567,6	2 121,1	997,3	1 009,8

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації	0,0	0,0	20,6	32,2	286,0	583,2	254,6
Разом чисті доходи	2 014,8	770,2	8 455,4	398,7	300,3	666,8	296,2
Разом витрати	2 331,2	2 300,3	9 437,4	1 489,7	1 275,3	2 461,3	1 395,9
Чистий прибуток (збиток)	(316,4)	(1 530,1)	(982,0)	(1 091,0)	(975,0)	(1 794,5)	(1 099,7)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

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.

Розмір статутного капіталу підприємства станом на 30.06.2012 р. склав 15 760,0 тис. грн., який, за даними фінансової звітності сплачено у повному обсязі. Учасниками підприємства є ТОВ «Компанія Камелот» (37,8% статутного капіталу) та ТОВ «КУА Камелот» (62,2% статутного капіталу).

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.

Згідно з графіком будівництва (Додаток №3 до рейтингового звіту), станом на початок липня 2012 року на об'єкті закінчено роботи зі зведення монолітної залізобетонної конструкції, закінчено роботи зі зведення зовнішніх стін. Проводяться роботи зі зведення внутрішніх стін (виконано на 30%); роботи з улаштування зовнішніх інженерних мереж (виконано на 80%); фасадні роботи (виконано на 90%); роботи з влаштування тимчасового електропостачання (виконано на 100%); роботи з встановлення зовнішніх інженерних комунікацій (виконано на 85%) та інші роботи.

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

Станом на 30.06.2012 р. валюта балансу ТОВ «Дон Строй Ком» становила 82 028,7 тис. грн. Суттєве зростання активів протягом I півріччя 2012 року, а саме на 22 773,0 тис. грн. було пов'язано зі здійсненням капітальних інвестицій у реалізацію проекту будівництва комплексу по вул. Артема у м. Донецьку, а також зі здійсненням авансових платежів на БМР. У пасиві зростання було пов'язано з розміщенням цільових облігацій власного випуску. У I півріччі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 3,6%; позикові та залучені ресурси – 96,4%.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого півріччя склав 2 981,7 тис. грн. (-1 099,7 тис. грн. протягом I півріччя за рахунок збиткової діяльності), при цьому статутний капітал дорівнював 15 760,0 тис. грн.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець I півріччя 2012 року представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 70 035,0 тис. грн. або 85,4% валюти балансу, а також коштами, наданими у формі позики – 8 002,2 тис. грн. (9,8% валюти балансу).

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 49 006,8 тис. грн. або 59,7% валюти балансу (витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва комплексу по вул. Артема у м. Донецьку). На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (31 806,9 тис. грн.) приходилось 38,8% валюти балансу.

У I півріччі 2012 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «Дон Строй Ком» була збитковою, збиток склав 1 099,7 тис. грн. Доходи підприємства формувались, насамперед, за рахунок реалізації оборотних активів та надання послуг оренди. При цьому, витрати складаються з собівартості реалізованих запасів, наданих послуг, адміністративних витрат тощо.

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 30.06.2012 р. постійними свідоцтвами НКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А, В, С, D, E, F, G за №№ 55-61/2/10 відповідно, а також тимчасовими свідоцтвами – облігацій серій H, I за №№ 62-63/2/10-Т відповідно. На початок липня 2012 року заборгованість ТОВ «Дон Строй Ком» за розміщеними облігаціями серій А, В, С, D, E, F, G становила 70 035,0 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 **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2007	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012
I. Необоротні активи	543,1	1 078,0	8 937,2	22 518,9	42 484,8	49 346,6
Незавершені капітальні інвестиції	524,1	1059,0	8 926,2	22 508,2	42 114,8	49 006,8
Основні засоби	0,0	0,0	1,5	1,2	360,5	330,3
Довгострокові фінансові інвестиції	19,0	19,0	9,5	9,5	9,5	9,5
II. Оборотні активи	1 221,3	1 185,1	3 392,2	12 903,5	16 770,9	32 679,5
Запаси	89,5	112,4	432,6	576,1	2 173,0	685,5
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	51,5	61,3	702,3	1 048,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	0,7	23,9	1 616,4	4 435,5	8 766,5	9 999,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	58,4	888,9	611,8	7 685,2	4 985,9	20 758,8
Грошові кошти та їх еквіваленти	933,7	61,6	515,6	57,2	14,6	3,3
Інші оборотні активи	139,0	98,3	164,3	88,2	128,6	182,8
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0	2,6
Баланс	1 764,4	2 263,1	12 329,4	35 424,8	59 255,7	82 028,7
Пасив						
I. Власний капітал	(378,5)	2 138,6	3 266,9	5 875,9	4 081,4	2 981,7
Статутний капітал	6000,0	12 000,0	12 000,0	15 760,0	15 760,0	15 760,0
Резервний капітал	0,0	0,0	60,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 253,4)	(7 811,1)	(8 793,1)	(9 884,1)	(11 678,6)	(12 778,3)
Неоплачений капітал	(125,1)	(2 050,3)	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	2 016,0	9,3	7 994,7	27 981,3	54 177,0	78 037,2
IV. Поточні зобов'язання	126,9	115,2	1 067,8	1 567,6	997,3	1 009,8
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	6,8	687,7	1 361,5	805,9	717,9
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	2,8	11,2	0,0	27,0	23,2	0,2
за іншими розрахунками	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	7,1
Інші поточні зобов'язання	124,1	97,2	380,1	178,2	168,2	284,6
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	1 764,4	2 263,1	12 329,4	35 424,8	59 255,7	82 028,7

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

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

Стаття	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	20,6	32,2	286,0	583,2	254,6
Інші операційні доходи	2 006,1	627,9	8 317,2	225,0	10,2	65,9	37,5
Інші доходи	8,7	142,3	117,6	141,5	4,1	17,7	4,1
Разом чисті доходи	2 014,8	770,2	8 455,4	398,7	300,3	666,8	296,2
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	19,9	27,1	169,9	449,6	227,1
Інші операційні витрати	2 290,2	2 025,7	9 380,2	1 351,7	1 093,1	1 968,3	1 162
Інші витрати	0,0	217,3	0,5	55,5	12,3	43,4	6,8
Разом витрати	2 331,2	2 300,3	9 437,4	1 489,7	1 275,3	2 461,3	1 395,9
Податок на прибуток	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(316,4)	(1 530,1)	(982,0)	(1 091,0)	(975,0)	(1 794,5)	(1 009,7)

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 початок червня 2012 року

Джерело: www.skyscrapercity.com

Балансові дані ТОВ «Камелот Інвест», тис. грн.

Актив	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
I. Необоротні активи	18,0	13,0	10,0	9,0	7,0	4,0	3,0
Нематеріальні активи	2,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	16,0	12,0	9,0	8,0	7,0	4,0	3,0
II. Оборотні активи	286,0	299,0	298,0	300,0	311,0	1 075,0	1 109,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	13,0	16,0	29,0	40,0	48,0	59,0	67,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками							
з бюджетом	2,0	0,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0
з нарахованих доходів	5,0	0,0	2,0	0,0	2,0	5,0	3,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	300,0	766,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
- в національній валюті	266,0	278,0	266,0	258,0	260,0	707,0	271,0
III. Витрати майбутніх періодів	2,0	0,0	0,0	0,0	14,0	0,0	0,0
Баланс	306,0	312,0	308,0	309,0	332,0	1 079,0	1 112,0
Пасив							
I. Власний капітал	302,0	304,0	307,0	302,0	304,0	1 006,0	1 018,0
Статутний капітал	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	1 000,0	1 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2,0	4,0	7,0	2,0	4,0	6,0	18,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	0,0	8,0	1,0	7,0	28,0	73,0	94,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4,0	8,0	1,0	4,0	25,0	73,0	94,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
- з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- зі страхування	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0
- з оплати праці	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	306,0	312,0	308,0	309,0	332,0	1 079,0	1 112,0

Джерело: інформація ТОВ «Дон Строй Ком»

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

Показники	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	62,0	62,0	62,0	23,0	52,0	131,0	89,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	62,0	62,0	62,0	23,0	52,0	129,0	89,0
Адміністративні витрати	109,0	115,0	110,0	30,0	65,0	191,0	94,0
Операційний прибуток (збиток)	(47,0)	(53,0)	(48,0)	(7,0)	(13,0)	(63,0)	(5,0)
Інші фінансові доходи	50,0	56,0	49,0	2,0	10,0	62,0	21,0
Інші доходи	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прибуток (збиток) до оподаткування	3,0	3,0	5,0	(5,0)	(3,0)	(1,0)	16,0
Податок на прибуток	1,0	1,0	2,0	0,0	0,0	0,0	4,0
Чистий прибуток (збиток)	2,0	2,0	3,0	(5,0)	(3,0)	(1,0)	12,0

Джерело: інформація ТОВ «Дон Строй Ком»