

Рейтинговий звіт DSKM 001-004 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:	15.05.2012 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Дон Строй Ком» за II півріччя та 2011 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	24.12.2010	26.05.2011	20.09.2011	15.05.2012
Рівень кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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).

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.

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

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

- збільшенням обсягу здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва Адміністративного та торговельно-розважального комплексу з підземними та надземними автостоянками по вул. Артема у м. Донецьку до 41,4 млн. грн. (станом на 30.06.2011 р. – 24,7 млн. грн.), 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 Емітента 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
Активи	1 764,4	2 168,5	12 329,4	35 424,8	42 049,0	59 255,7
Дебіторська заборгованість	59,1	925,7	2 279,7	12 182,0	11 295,2	14 454,7
Незавершені капітальні інвестиції	524,1	847,5	8 926,2	22 508,2	24 651,8	42 114,8
Власний капітал	(378,5)	2 041,1	3 266,9	5 875,9	4 900,9	4 081,4
Довгострокові зобов'язання	2 016,0	9,4	7 994,7	27 981,3	35 027,0	54 177,0
Поточні зобов'язання	126,9	118,0	1 067,8	1 567,6	2 121,1	997,3

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I півр. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації	0,0	0,0	20,6	14,2	32,2	286,0	583,2
Разом чисті доходи	2 014,8	770,2	8 455,4	346,9	398,7	300,3	666,8
Разом витрати	2 331,2	2 300,3	9 437,4	762,2	1 489,7	1 275,3	2 461,3
Чистий прибуток (збиток)	(316,4)	(1 530,1)	(982,0)	(415,3)	(1 091,0)	(975,0)	(1 794,5)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Дон Строй Ком» зареєстровано 22.07.2005 р. у м. Донецьку. Основним напрямом діяльності Емітента є організація будівництва будівель шляхом залучення відповідних проектних та будівельних організацій, а також залучення інвесторів з метою фінансування будівництва. Розмір статутного капіталу товариства станом на 31.12.2011 р. склав 15 760,0 тис. грн., який, за даними фінансової звітності, сплачено у повному обсязі. Учасниками товариства є ТОВ «Компанія Камелот» (37,8% статутного капіталу) та ТОВ «КУА Камелот» (62,2% статутного капіталу).

Протягом II півріччя 2011 року спостерігалось подальше зростання обсягів виконаних будівельних робіт у Донецькій області, при цьому обсяги зростання перевищували загальнодержавні показники. За даними Головного управління статистики у Донецькій області протягом 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт у регіоні збільшились на 36%, до рівня в 8,9 млрд. грн., відносно аналогічного показника 2010 року. Підприємства, які займалися будівництвом будівель та споруд і забезпечили за 2011 рік 92% обласного обсягу, збільшили обсяги будівництва порівняно з попереднім роком на 41%. При цьому обсяг робіт з будівництва доріг, аеродромів і спортивних споруд збільшився в 2,1 рази та склав 3 млрд. грн., або 34% всіх будівельних робіт.

ТОВ «Дон Строй Ком» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше, на правах замовника, реалізує проект будівництва Адміністративного та торговельно-розважального комплексу з підземними та надземними автостоянками по вул. Артема (на перетині з пр. Ватутіна) в 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. 17.12.2008 р. між ТОВ «Дон Строй Ком» та ТОВ «Камелот Строй» укладено Договір генерального підяду за № 17/08.

Згідно з графіком будівництва станом на початок січня 2012 року на об'єкті закінчені роботи з зведення монолітної залізобетонної конструкції (роботи виконано на 100%), закінчені роботи зі зведення зовнішніх стін. Проводяться роботи зі зведення внутрішніх стін (роботи виконано на 30%); ведуться роботи з улаштування зовнішніх інженерних мереж (роботи виконано на 80%); фасадні роботи виконано на 80%.

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

Станом на 31.12.2011 р. валюта балансу ТОВ «Дон Строй Ком» дорівнювала 59 255,7 тис. грн. Необоротні активи підприємства на кінець II півріччя 2011 року дорівнювали 42 484,8 тис. грн., зростання статті протягом аналізованого періоду було зумовлено збільшенням обсягу здійснених витрат, пов'язаних з реалізацією проекту будівництва Адміністративного та торговельно-розважального комплексу з

підземними та надземними автостоянками по вул. Артема у м. Донецьку (станом на 31.12.2011 р. – 41 374,5 тис. грн.).

Основними складовими оборотних активів ТОВ «Дон Строй Ком» на кінець аналізованого півріччя виступали: виробничі запаси – 2 173,0 тис. грн. (будівельні матеріали); дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 8 766,5 тис. грн. (ПДВ розрахунки); інша поточна заборгованість – 4 985,9 тис. грн. (переважно передплата за проектні роботи, будівельні матеріали, БМР тощо).

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу ТОВ «Дон Строй Ком» залишались довгострокові зобов'язання – 54 177,0 тис. грн. або 91% валюти балансу (+ 19 150,0 тис. грн. протягом II півріччя 2011 року за рахунок розміщення облігацій власного випуску). Поточні зобов'язання підприємства практично повністю сформовані товарною заборгованістю – 805,9 тис. грн. Власний капітал підприємства станом на 31.12.2011 р. дорівнював 4 081,4 тис. грн. (7% валюти балансу), який представлений статутним капіталом – 15 760,0 тис. грн. та зменшений на розмір непокритого збитку – 11 678,6 тис. грн.

Чистий дохід від реалізації ТОВ «Дон Строй Ком» за підсумками 2011 року становив 583,2 тис. грн. (реалізація товарів, оренда приміщень). Витрати аналізованого підприємства сформовані с наступних основних складових: собівартість реалізованих товарів, наданих послуг; витрати на оплату праці з відрахуваннями; оренда офісу тощо. В цілому, за результатами 2011 року ТОВ «Дон Строй Ком» отримало збитки у обсязі 1 794,5 тис. грн.

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) в Ворошиловському районі м. Донецька. Станом на 31.12.2011 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-D за №№ 55-58/2/10, а також тимчасовими свідоцтвами – випуск облігацій серій Е-І за №№ 59-63/2/10-Т відповідно. На початок січня 2012 року заборгованість ТОВ «Дон Строй Ком» за розміщеними облігаціями серій А, В, С, D, Е становила 46 177,5 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 ДКЦПФР 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 **aaB+**, 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	I півр. 2011	2011
I. Необоротні активи	543,1	1 078,0	8 937,2	22 518,9	25 072,2	42 484,8
Незавершені капітальні інвестиції	524,1	1059,0	8 926,2	22 508,2	24 651,8	42 114,8
Основні засоби	0,0	0,0	1,5	1,2	410,9	360,5
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	16 975,5	16 770,9
Запаси	89,5	112,4	432,6	576,1	4 756,2	2 173,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	51,5	61,3	413,3	702,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	0,7	23,9	1 616,4	4 435,5	6 447,6	8 766,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	58,4	888,9	611,8	7 685,2	4 434,3	4 985,9
Грошові кошти та їх еквіваленти	933,7	61,6	515,6	57,2	831,5	14,6
Інші оборотні активи	139,0	98,3	164,3	88,2	92,6	128,6
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	2,4	1,3	0,0
Баланс	1 764,4	2 263,1	12 329,4	35 424,8	42 049,0	59 255,7
Пасив						
I. Власний капітал	(378,5)	2 138,6	3 266,9	5 875,9	4 900,9	4 081,4
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)	(10 859,1)	(11 678,6)
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	35 027,0	54 177,0
IV. Поточні зобов'язання	126,9	115,2	1 067,8	1 567,6	2 121,1	997,3
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	6,8	687,7	1 361,5	336,1	805,9
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	2,8	11,2	0,0	27,0	23,2	23,2
за іншими розрахунками	0,0	0,0	0,0	0,9	1,8	0,0
Інші поточні зобов'язання	124,1	97,2	380,1	178,2	1 760,0	168,2
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	42 049,0	59 255,7

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»

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

Стаття	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I півр. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	20,6	14,2	32,2	286,0	583,2
Інші операційні доходи	2 006,1	627,9	8 317,2	198,0	225,0	10,2	65,9
Інші звичайні доходи	8,7	142,3	117,6	134,7	141,5	4,1	17,7
Разом чисті доходи	2 014,8	770,2	8 455,4	346,9	398,7	300,3	666,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	19,9	13,0	27,1	169,9	449,6
Інші операційні витрати	2 290,2	2 025,7	9 380,2	748,5	1 351,7	1 093,1	1 968,3
Інші звичайні витрати	0,0	217,3	0,5	0,7	55,5	12,3	43,4
Разом витрати	2 331,2	2 300,3	9 437,4	762,2	1 489,7	1 275,3	2 461,3
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)	(415,3)	(1 091,0)	(975,0)	(1 794,5)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Дон Строй Ком»



Хід робіт на об'єкті будівництва комплексу по вул. Артема (на перетині з пр. Ватутіна) в Ворошиловському районі м. Донецька станом на початок квітня 2012 року

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

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

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»

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

Показники	2008	2009	I півр. 2010	2010	I півр. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації продукції	62,0	62,0	24,0	62,0	52,0	131,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Валовий прибуток (збиток)	62,0	62,0	24,0	62,0	52,0	129,0
Адміністративні витрати	109,0	115,0	53,0	11,0	65,0	191,0
Операційний прибуток (збиток)	(47,0)	-53,0	(29,0)	(48,0)	(13,0)	(63,0)
Інші фінансові доходи	50,0	56,0	28,4	49,0	10,0	62,0
Інші доходи	0,0	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
Прибуток до оподаткування	3,0	3,0	3,0	5,0	(3,0)	(1,0)
Податок на прибуток	1,0	1,0	0,0	2,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	2,0	2,0	3,0	3,0	(3,0)	(1,0)

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»