

Рейтинговий звіт DISN 001-011 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Діксон»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 62 008 601,10 грн. серії В – 16 905 041,40 грн. серії С – 9 187 200,00 грн. на загальну суму: 88 100 842,50 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А, В – 72,30 грн. серії С – 127 600,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 857 657 штук серії В – 233 818 штук серії С – 72 штуки загальною кількістю: 1 091 547 штук
Термін розміщення:	серії А-С – з 17.11.2008 р. по 30.10.2009 р.
Термін обігу:	серії А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2012 р.
Термін погашення:	серії А-С – з 01.01.2013 р. по 01.04.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	04.11.2008 р.
Дата оновлення:	30.06.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

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 «Діксон» за I квартал 2011 року, 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	04.11.2008	06.10.2009	29.12.2009	04.03.2010	25.11.2010	24.02.2011	30.06.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом 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 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 «Діксон» підтримується:

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу в районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську (22,2 млн. грн. станом на 31.03.2011 р.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Діксон» обмежується:

- призупиненням будівельних робіт на об'єкті;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Актив / Пасив	30 394,6	32 601,3	128 882,0	228 549,7	152 314,5	138 440,9
Дебіторська заборгованість	14 852,1	4 598,7	72 276,3	21 534,9	12 547,5	28 913,7
Товарно-матеріальні запаси	5 105,8	25 227,1	4,5	4,5	4,6	4,6
Незавершене будівництво	9 054,8	0,0	25 656,0	30 541,6	35 192,7	22 238,9
Довгострокові зобов'язання	30 455,4	30 442,7	30 554,6	144 368,4	124 253,1	129 253,1
Власний капітал	(152,3)	(153,4)	5 662,4	76 895,5	21 800,1	7 064,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	2010	3 міс. 2011
Разом доходи	7,3	29,3	16 084,6	103 419,9	106 610,3	16 365,6
Разом витрати	46,8	30,4	10 258,2	32 197,4	92 425,4	31 102,0
Чистий прибуток (збиток)	(39,5)	(1,1)	5 826,4	71 222,5	14 184,9	(14 736,4)

ТОВ «Діксон» зареєстровано 27.08.1996 р. у м. Дніпропетровську. Статутний фонд товариства становить 10,6 млн. грн. і сплачений повністю. Учасниками товариства є три юридичні та дві фізичні особи. Розподіл часток між учасниками ТОВ «Діксон» не дозволяє жодному з них здійснювати одноосібний контроль за діяльністю товариства.

Основним напрямом діяльності компанії є інвестиційно-будівельний, проте будівельних робіт товариство не виконує та не має відповідної ліцензії. Наразі ТОВ «Діксон» вперше (як Замовник та Інвестор) здійснює проект будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими торговельно-офісними приміщеннями та паркінгом в районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську. Загальна площа будівлі складає 11 545,12 кв. м. Для фінансування будівництва товариство випустило цільові облігації серій А, В, С.

Протягом січня-березня 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 632,4 млн. грн., що на 12,7% більше відповідного періоду попереднього року. На збільшення темпів будівельних робіт у I кварталі 2011 року порівняно з 2009 роком найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок (зростання на 37,8%) та зведенням будівель та споруд (зростання на 6,7%) питома вага яких на кінець аналізованого періоду становила 92,9% від загального обсягу виконаних будівельних робіт. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 74,1% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 17,4% та 8,5% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає майже 80% виконаних будівельних робіт.

Протягом I кварталу 2011 року у Дніпропетровській області спостерігалось зростання обсягів введення в експлуатацію житлової нерухомості. Так, у звітному періоді на території області введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 59,6 тис. кв. м, що вдвічі більше ніж за відповідний період 2010 року. 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. Загалом у порівнянні з аналогічним періодом минулого року відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. На вторинному ринку житлової нерухомості м. Дніпропетровська спостерігається стагнація. Головна причина поточного стану стагнації – невідповідність доходів та наявних накопичень потенційних покупців рівню цін на нерухомість на фоні непривабливих умов залучення іпотечного кредитування. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі, притік коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери залишається дуже обмеженим.

З метою реалізації проекту будівництва ТОВ «Діксон» затвердило всю проектно-дозвільну документацію та розпочало будівництво у II кварталі 2008 року. На сьогодні, за даними компанії, роботи з будівництва житлового комплексу у районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську тимчасово призупинені на стадії завершення нульового циклу. Попередньо введення об'єкту в експлуатацію було заплановано на II квартал 2011 року.

За результатами I кварталу 2011 року товариство отримало збиток у розмірі (-) 14 736,4 тис. грн. Протягом аналізованого періоду валюта балансу ТОВ «Діксон» зменшилась на 9,1% (-13 873,9 тис. грн.) до 138 440,9 тис. грн. переважно за рахунок необоротних активів (незавершеного будівництва). Основними джерелами формування валюти балансу на кінець I кварталу 2011 року були довгострокові зобов'язання, а саме довгострокова позика банку та заборгованість за розміщеними облігаціями.

У своїй діяльності ТОВ «Діксон» користується позикою. Станом на 31.03.2011 р. заборгованість за позикою складає 41 152,3 тис. грн., що становить 29,7% валюти балансу.

У IV кварталі 2008 року ТОВ «Діксон» зареєструвало випуск цільових облігацій серій А, В, С (тимчасове свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій від 06 листопада 2008 року №861/2/08-Т – 863/2/08-Т). ТОВ «Діксон» розмістило облігації в повному обсязі. Термін погашення облігацій – 28.05.2012 р.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Діксон» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Т.в.о. начальника відділу корпоративних рейтингів

О.В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю.В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Діксон», тис. грн.

Актив	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
I. Необоротні активи						
Незавершене будівництво	9 054,8	0,0	25 656,0	30 541,6	35 192,7	22 238,9
Основні засоби:						
• залишкова вартість	87,8	86,7	70,5	68,2	58,0	55,3
• первісна вартість	117,4	117,6	117,6	117,6	117,6	117,6
• знос	29,6	30,9	47,1	49,4	59,6	62,3
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	9 142,6	86,7	25 726,5	30 609,8	35 250,7	22 294,2
II. Оборотні активи						
Запаси:						
• виробничі запаси	5 105,8	25 224,0	1,4	1,4	1,5	1,5
• готова продукція	0,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
• чиста реалізаційна вартість	7,7	6,0	96,0	95,0	125,0	125,0
• первісна вартість	7,7	6,0	96,0	95,0	125,0	125,0
• резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками	434,8	1 980,7	2 049,1	2 077,6	2 095,4	2 100,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	14 409,6	2 612,0	70 131,3	19 362,3	10 327,1	26 688,1
Поточні фінансові інвестиції	1 250,8	1 870,2	30 836,2	174 806,1	103 177,6	86 402,3
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
• в національній валюті	2,0	791,4	12,4	1 572,8	1 331,9	805,4
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	41,3	26,5	25,3	20,9	1,5	20,0
Усього за розділом II	21 252,0	32 513,9	103 154,8	197 939,2	117 063,1	116 146,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Баланс	30 394,6	32 601,3	128 882,0	228 549,7	152 314,5	138 440,9

Пасив	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
I. Власний капітал						
Статутний капітал	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(162,9)	(164,0)	5 662,4	76 884,9	21 789,5	7 053,4
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	(152,3)	(153,4)	5 673,0	76 895,5	21 800,1	7 064,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	30 455,4	30 442,7	110 655,4	144 368,4	124 253,1	129 253,1
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	11,9	2 258,4	1 793,5	1 850,7	1 530,5	1 171,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
• з бюджетом	0,7	3,2	1 942,4	0,1	0,1	1,9
• зі страхування	0,8	0,5	0,5	0,6	0,8	5,4
• з оплати праці	1,7	1,1	1,1	1,1	1,6	10,4
Інші поточні зобов'язання	76,4	48,8	816,1	5 433,3	4 728,3	934,5
Усього за розділом IV	91,5	2 312,0	4 553,6	7 285,8	6 261,3	2 123,8
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	30 394,6	32 601,3	128 882,0	228 549,7	152 314,5	138 440,9

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

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	2010	3 міс. 2011
Чистий обсяг продажів	6,4	21,8	75,0	0,0	25,0	0,0
Інші операційні доходи	0,9	7,5	0,3	47,4	212,8	16,6
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	16 009,3	103 372,5	106 372,5	16 349,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	7,3	29,3	16 084,6	103 419,9	106 610,3	16 365,6
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	4 969,6	20 117,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	2 804,4	20 046,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	19,5	64,7	15,5	0,4	21,0	18,7
Відрахування на соціальні заходи	7,5	25,1	6,2	1,5	8,1	7,2
Амортизація	5,2	1,3	16,2	2,3	12,5	2,7
Інші операційні витрати	2 139,8	9,8	78,9	42,0	81 198,2	2,4
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	68,6	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	40,0	0,0	8 199,3	8 406,8	11 185,6	31 071,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	1 942,2	23 740,8	0,0	0,0
Разом витрати	46,8	30,4	10 258,2	32 197,4	92 425,4	31 102,0
Чистий прибуток (збиток)	(39,5)	(1,1)	5 826,4	71 222,5	14 184,9	(14 736,4)



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську в 2009 році



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську в 2010 році