

Рейтинговий звіт DISN 001-004 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:	06.10.2009 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 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 II квартал та 6 місяців 2009 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	04.11.2008 р.	21.07.2009 р.	06.10.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

Знак «←» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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 «Діксон» підтримується:

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу в районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську (25,3 млн. грн. станом на 30.06.2009 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 будівництва житлового комплексу в районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)182,7 тис. грн. станом на 30.06.2009 р.);
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив / Пасив	13,8	9 315,8	30 394,6	32 601,3	32 341,1	32 392,6
Дебіторська заборгованість	9,4	124,7	14 852,1	4 598,7	4 550,2	4 639,8
Товарно-матеріальні запаси	0,0	135,2	5 105,8	25 227,1	4,5	4,5
Незавершене будівництво	0,0	9 054,1	9 054,8	0,0	25 306,9	25 342,8
Довгострокові зобов'язання	0,0	1 708,3	30 455,4	30 442,7	30 451,6	30 451,6
Власний капітал	3,8	(112,8)	(152,3)	(153,4)	(154,1)	(182,7)

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом доходи	3,6	0,0	7,3	29,3	10,1	60,1
Разом витрати	2,6	116,6	46,8	30,4	10,8	89,4
Чистий прибуток (збиток)	1,0	(116,6)	(39,5)	(1,1)	(0,7)	(29,3)

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 облигації серій А, В, С.

З метою реалізації проекту будівництва ТОВ «Діксон» затвердило всю проектно-дозвільну документацію та розпочало будівництво у II кварталі 2008 року. Генпідрядником будівництва виступає ЗАТ «Аеробуд», з яким Замовник уклав Договір генпідряду у капітальному будівництві від 23.01.2008 р. Будівельні роботи здійснює філія ЗАТ «Аеробуд-Дніпро», що не має досвіду будівництва та введення в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів.

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. Орієнтовний термін відновлення будівництва – I квартал 2010 року. Запланований строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, згідно з графіком виконання БМР, – I квартал 2011 року.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області, у січні-червні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 872,6 млн. грн., що на 51,9% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 29,3 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року збільшилася на 0,2% (з 32 341,1 тис. грн. до 32 392,6 тис. грн.). Незначне зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням дебіторської заборгованості товариства та незавершеного будівництва. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме довгострокова позика банку.

У своїй діяльності ТОВ «Діксон» користується позикою, заборгованість за якою станом на 30.06.2009 р. складає 30 451,6 тис. грн., що становить 94% джерел формування 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). На сьогодні облігації не розміщувалися.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Діксон», тис. грн.

Актив	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
I. Необоротні активи						
Незавершене будівництво	0,0	9 054,1	9 054,8	0,0	25 306,9	25 342,8
Основні засоби:						
• залишкова вартість	2,0	0,0	87,8	86,7	82,3	78,1
• первісна вартість	27,1	25,3	117,4	117,6	117,6	117,6
• знос	25,1	25,3	29,6	30,9	35,3	39,5
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	2,0	9 054,1	9 142,6	86,7	25 389,2	25 420,9
II. Оборотні активи						
Запаси:						
• виробничі запаси	0,0	135,2	5 105,8	25 224,0	1,4	1,4
• готова продукція	0,0	0,0	0,0	3,1	3,1	3,1
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
• чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	7,7	6,0	9,0	69,0
• первісна вартість	0,0	0,0	7,7	6,0	9,0	69,0
• резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками	1,5	10,1	434,8	1 980,7	1 983,0	1 994,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	7,9	114,6	14 409,6	2 612,0	2 558,2	2 575,9
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	1 250,8	1 870,2	2 270,2	2 270,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
• в національній валюті	2,0	1,8	2,0	791,4	98,5	32,1
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	41,3	26,5	27,8	24,4
Усього за розділом II	11,4	261,7	21 252,0	32 513,9	6 951,2	6 971,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,4	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7
Баланс	13,8	9 315,8	30 394,6	32 601,3	32 341,1	32 392,6

Пасив	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
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)	(6,8)	(123,4)	(162,9)	(164,0)	(164,7)	(193,3)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	3,8	(112,8)	(152,3)	(153,4)	(154,1)	(182,7)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання						
	0,0	1 708,3	30 455,4	30 442,7	30 451,6	30 451,6
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	0,0	7 702,6	11,9	2 258,4	1 995,8	2 077,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
• з бюджетом	0,0	0,5	0,7	3,2	1,9	0,3
• зі страхування	0,0	0,6	0,8	0,5	0,5	0,5
• з оплати праці	0,0	1,2	1,7	1,1	1,1	1,2
Інші поточні зобов'язання	10,0	15,4	76,4	48,8	44,3	44,0
Усього за розділом IV	10,0	7 720,3	91,5	2 312,0	2 043,6	2 123,7
V. Доходи майбутніх періодів						
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	13,8	9 315,8	30 394,6	32 601,3	32 341,1	32 392,6

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	1,8	0,0	6,4	21,8	2,5	52,5
Інші операційні доходи	1,8	0,0	0,9	7,5	0,3	0,3
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	7,3
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	3,6	0,0	7,3	29,3	10,1	60,1
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	135,2	4 969,6	20 117,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	2 804,4	20 046,5	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	8,5	19,5	64,7	3,9	7,9
Відрахування на соціальні заходи	0,0	3,3	7,5	25,1	1,6	3,1
Амортизація	0,0	0,0	5,2	1,3	4,4	8,5
Інші операційні витрати	0,5	135,4	2 139,8	9,8	0,9	1,3
Собівартість реалізованих товарів	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	68,6
Інші звичайні витрати	0,6	104,6	40,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	2,6	116,6	46,8	30,4	10,8	89,4
Чистий прибуток (збиток)	1,0	(116,6)	(39,5)	(1,1)	(0,7)	(29,3)



Макет будівлі житлового комплексу по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську



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