

Рейтинговий звіт DSKM 001-003 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:	20.09.2011 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 I півріччя 2011 року, 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
Рівень 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.

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 24,7 млн. грн. (станом на 31.12.2010 р. – 22,5 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 і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011
Активи	57,2	1 764,4	2 168,5	12 329,4	35 424,8	42 049,0
Дебіторська заборгованість	28,5	59,1	925,7	2 279,7	12 182,0	11 295,2
Незавершені капітальні інвестиції	0,0	524,1	847,5	8 926,2	22 508,2	24 651,8
Власний капітал	(99,1)	(378,5)	2 041,1	3 266,9	5 875,9	4 900,9
Довгострокові зобов'язання	0,0	2 016,0	9,4	7 994,7	27 981,3	35 027,0
Поточні зобов'язання	156,3	126,9	118,0	1 067,8	1 567,6	2 121,1

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації	0,0	0,0	0,0	20,6	14,2	32,2	286,0
Разом чисті доходи	0,1	2 014,8	770,2	8 455,4	346,9	398,7	300,3
Разом витрати	4 222,6	2 331,2	2 300,3	9 437,4	762,2	1 489,7	1 275,3
Чистий прибуток (збиток)	(4 222,5)	(316,4)	(1 530,1)	(982,0)	(415,3)	(1 091,0)	(975,0)

Джерело: 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 30.06.2011 р. складає 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 кварталу та I півріччя 2011 року сектор житлового будівництва Донецької області в цілому розвивався відповідно до загальноукраїнських тенденцій. Так, за результатами I півріччя поточного року забудовниками Донецької області здано в експлуатацію 70,4 тис. кв. м житла, що на 3,8% перевищує аналогічний показник січня-червня 2010 року. Збільшення обсягів введення в експлуатацію житла пов'язано, як з введенням в експлуатацію об'єктів, будівництво яких було розпочато у минулі періоді, так і з введенням в дію Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт (Постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035).

Загалом, за підсумками I півріччя 2011 року питома вага введеного в Донецькій області житла у загальноукраїнському обсязі складає 2,6%. Будівельними підприємствами Донецької області, які працювали за контрактами підяду, а також підприємствами, що виконували будівельні роботи господарським способом, за січень-червень 2011 року виконано будівельних робіт на суму 2,8 млрд. грн. (за підсумками I кварталу 2011 року - 0,9 млрд. грн.), що у 1,6 разів більше, ніж у I півріччі 2010 року. Істотне збільшення обсягів виконаних будівельних робіт частково пов'язано з наявністю низької порівняльної бази (за підсумками I півріччя 2010 року обсяг виконаних будівельних робіт склав лише 80% результату січня-червня 2009 року).

Протягом II кварталу 2011 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, недостатнього бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, обмеженості у доступу до кредитних ресурсів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення, зокрема умов кредитування. Проте на фоні правової незахищеності, недостатньої інформаційної забезпеченості інвесторів, а також втрати довіри населення до первинного ринку житла, ситуація, як і раніше, залишається складною. При цьому позитивно на ситуацію може вплинути можливе поновлення цього року рефінансування через ДІУ іпотечних кредитів на вторинному ринку під ставку 11% річних. Таким чином, процентні ставки комерційних банків можуть несуттєво знизитись.

Перспективи розвитку будівельної галузі України до кінця 2011 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. Суттєве зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після відновлення купівельної спроможності населення, суттєвого покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного

бюджетного фінансування інфраструктурних проєктів, а також дій уряду у напрямку подальшої дерегуляції будівельної галузі.

ТОВ «Дон Строй Ком» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів і наразі вперше, на правах замовника, реалізує проєкт будівництва Адміністративного та торговельно-розважального комплексу з підземними та надземними автостоянками по вул. Артема (на перетинанні пр. Ватутіна) в Ворошиловському районі м. Донецьку.

З метою реалізації проєкту ТОВ «Інвестиційно-будівельна група» отримано Позитивний комплексний експертний висновок державної експертизи від 20.11.2008 р. Служби української державної будівельної експертизи із затвердженими техніко-економічними показниками проєкту та одержано в Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у Донецькій області Дозвіл на виконання будівельних робіт №08/1351 від 17.07.2009 р. (термін дії – до 30.01.2012 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 підряду за № 17/08.

Згідно з графіком будівництва, станом на початок липня 2011 року на об'єкті закінчені роботи з возведення монолітної залізобетонної конструкції (роботи виконано на 100%). Проводяться роботи зі зведення внутрішніх та зовнішніх стін, фасадні роботи, роботи з прокладки кабелю зовнішнього електропостачання, зовнішнього газопроводу та водопроводу та інші роботи.

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

Станом на 30.06.2011 р. валюта балансу ТОВ «Дон Строй Ком» дорівнювала 42 049,0 тис. грн. Необоротні активи підприємства на кінець I півріччя 2011 року дорівнювали 25 072,2 тис. грн., зростання статті протягом аналізованого періоду було зумовлено збільшенням обсягу здійснених витрат, пов'язаних з реалізацією проєкту будівництва Адміністративного та торговельно-розважального комплексу з підземними та надземними автостоянками по вул. Артема у м. Донецьку (станом на 30.06.2011 р. – 24 651,8 тис. грн.). Основними складовими оборотних активів ТОВ «Дон Строй Ком» на кінець аналізованого півріччя виступали: виробничі запаси – 4 727,6 тис. грн. (будівельні матеріали); дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 6 447,6 тис. грн. (ПДВ розрахунки); інша поточна заборгованість – 4 434,3 тис. грн. (переважно передплата за проєктні роботи, БМР тощо).

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу ТОВ «Дон Строй Ком» залишались довгострокові зобов'язання – 35 027,0 тис. грн. або 83% валюти балансу (заборгованість за облігаціями власного випуску, а також заборгованість за кредитом). Поточні зобов'язання підприємства практично повністю сформовані іншою заборгованістю – 1 760,0 тис. грн. (відображені у звітності суми ПДВ тощо).

Чистий дохід від реалізації ТОВ «Дон Строй Ком» за підсумками I півріччя 2011 року становив 286,0 тис. грн. (реалізація товарів, оренда приміщень). Інші операційні

доходи підприємства дорівнювали 10,2 тис. грн., інші доходи – 4,1 тис. грн. Витрати аналізованого підприємства сформовані з наступних основних складових: собівартість реалізованих товарів, наданих послуг – 169,9 тис. грн.; витрати на оплату праці з відрахуваннями; оренда офісу тощо. Таким чином, за результатами I півріччя 2011 року ТОВ «Дон Строй Ком» отримало збитки у сумі 975,0 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 перетинанні пр. Ватутіна) в Ворошиловському районі м. Донецьку. Станом на поточну дату постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А та В за №№ 55-56/2/10, а також тимчасовими свідоцтвами – випуск облігацій серій С-І за №№ 57-63/2/10-Т відповідно. На початок липня 2011 року заборгованість ТОВ «Дон Строй Ком» за розміщені облігації серій А, В, Д становила 27 045,0 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 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.). Статутний фонд ТОВ «Камелот Інвест» станом на 30.06.2011 р. складає 300,0 тис. грн. та за даними фінансової звітності сплачений у повному обсязі.

Валюта балансу ТОВ «Камелот Інвест» станом на 30.06.2011 р. складала 332,0 тис. грн. Активи компанії були сформовані, переважно грошовими коштами – 260,0 тис. грн. (78% валюти балансу), внесеними учасниками компанії до статутного капіталу. Іншими вагомими складовими активів поручителя є основні засоби – 7,0 тис. грн., поточна дебіторська заборгованість – 51,0 тис. грн. Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Камелот Інвест» виступає власний капітал - 304,0 тис. грн. За підсумками I півріччя 2011 року чистий дохід Поручителя становив 52,0 тис. грн., чистий збиток – 3,0 тис. грн., що свідчить про незначні масштаби діяльності підприємства. Враховуючи це, Поручитель має обмежені можливості щодо виконання зобов'язань поруки за випуском облігацій ТОВ «Дон Строй Ком» у разі необхідності.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових, забезпечених облігацій ТОВ «Дон Строй Ком» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2006	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011
I. Необоротні активи	28,5	543,1	1 078,0	8 937,2	22 518,9	25 072,2
Незавершені капітальні інвестиції	0,0	524,1	1059,0	8 926,2	22 508,2	24 651,8
Основні засоби	0,0	0,0	0,0	1,5	1,2	410,9
Довгострокові фінансові інвестиції	28,5	19,0	19,0	9,5	9,5	9,5
II. Оборотні активи	28,7	1 221,3	1 185,1	3 392,2	12 903,5	16 975,5
Запаси	0,0	89,5	112,4	432,6	576,1	4 756,2
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	51,5	61,3	413,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,7	23,9	1 616,4	4 435,5	6 447,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	28,5	58,4	888,9	611,8	7 685,2	4 434,3
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,2	933,7	61,6	515,6	57,2	831,5
Інші оборотні активи	0,0	139,0	98,3	164,3	88,2	92,6
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	1,3
Баланс	57,2	1 764,4	2 263,1	12 329,4	35 424,8	42 049,0
Пасив						
I. Власний капітал	(99,1)	(378,5)	2 138,6	3 266,9	5 875,9	4 900,9
Статутний капітал	6 000,0	6000,0	12 000,0	12 000,0	15 760,0	15 760,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	60,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5 937)	(6 253,4)	(7 811,1)	(8 793,1)	(9 884,1)	(10 859,1)
Неоплачений капітал	(162,1)	(125,1)	(2 050,3)	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	0,0	2 016,0	9,3	7 994,7	27 981,3	35 027,0
IV. Поточні зобов'язання	156,3	126,9	115,2	1 067,8	1 567,6	2 121,1
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	6,8	687,7	1 361,5	336,1
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	1,7	2,8	11,2	0,0	27,0	23,2
за іншими розрахунками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,8
Інші поточні зобов'язання	154,6	124,1	97,2	380,1	178,2	1 760,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	57,2	1 764,4	2 263,1	12 329,4	35 424,8	42 049,0

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»

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

Стаття	2006	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0	20,6	14,2	32,2	286,0
Інші операційні доходи	0,0	2 006,1	627,9	8 317,2	198,0	225,0	10,2
Інші звичайні доходи	0,1	8,7	142,3	117,6	134,7	141,5	4,1
Разом чисті доходи	0,1	2 014,8	770,2	8 455,4	346,9	398,7	300,3
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,1	2,3	0,0	7,8	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	29,6	29,7	24,8	0,0	33,6	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	11,4	27,4	9,6	0,0	13,0	0,0
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
Інші операційні витрати	4 197,9	2 290,2	2 025,7	9 380,2	748,5	1 351,7	1 093,1
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	19,9	13,0	27,1	169,9
Інші звичайні витрати	24,7	0,0	217,3	0,5	0,7	55,5	12,3
Разом витрати	4 222,6	2 331,2	2 300,3	9 437,4	762,2	1 489,7	1 275,3
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(4 222,5)	(316,4)	(1 530,1)	(982,0)	(415,3)	(1 091,0)	(975,0)

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»



Хід робіт на об'єкті будівництва комплексу по вул. Артема (на перетинанні пр. Ватутіна) в Ворошиловському районі м. Донецьку станом на кінець серпня 2011 року

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

Актив	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011
I. Необоротні активи	3,2	18,0	13,0	10,0	7,0
Нематеріальні активи	3,2	2,0	1,0	1,0	0,0
Основні засоби	0,0	16,0	12,0	9,0	7,0
II. Оборотні активи	297,7	286,0	299,0	298,0	311,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	36,5	13,0	16,0	29,0	48,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками					
з бюджетом	0,1	2,0	0,0	1,0	1,0
з нарахованих доходів	3,3	5,0	0,0	2,0	2,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
- в національній валюті	257,8	266,0	278,0	266,0	260,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	2,0	0,0	0,0	14,0
Баланс	300,9	306,0	312,0	308,0	332,0
Пасив					
I. Власний капітал	300,4	302,0	304,0	307,0	304,0
Статутний капітал	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,4	2,0	4,0	7,0	4,0
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	0,5	0,0	8,0	1,0	28,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	4,0	8,0	1,0	25,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
- з бюджетом	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
- зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
- з оплати праці	0,3	0,0	0,0	0,0	2,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	300,9	306,0	312,0	308,0	332,0

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»

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

Показники	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	36,5	62,0	62,0	24,0	62,0	52,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	36,5	62,0	62,0	24,0	62,0	52,0
Адміністративні витрати	52,7	109,0	115,0	53,0	11,0	65,0
Операційний прибуток (збиток)	(16,2)	(47,0)	-53,0	(29,0)	(48,0)	(13,0)
Інші фінансові доходи	17,0	50,0	56,0	28,4	49,0	10,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0	0,0
Прибуток до оподаткування	0,8	3,0	3,0	3,0	5,0	(3,0)
Податок на прибуток	0,2	1,0	1,0	0,0	2,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	0,6	2,0	2,0	3,0	3,0	(3,0)

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»