

Рейтинговий звіт DSKM 001-002 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:	26.05.2011 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 II півріччя та 2010 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
Рівень кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 22,0 млн. грн. (станом на 30.09.2010 р. - 19,0 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;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010
Активи	0,0	57,2	1 764,4	2 168,5	12 329,4	25 707,3	35 424,8
Дебіторська заборгованість	0,0	28,5	59,1	925,7	2 279,7	6 134,1	12 182,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	524,1	847,5	8 926,2	19 142,0	22 508,2
Власний капітал	0,0	(99,1)	(378,5)	2 041,1	3 266,9	6 101,4	5 875,9
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	2 016,0	9,4	7 994,7	17 928,1	27 981,3
Поточні зобов'язання	0,0	156,3	126,9	118,0	1 067,8	1 677,8	1 567,6

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації	0,0	0,0	0,0	0,0	16,5	20,6	19,4	32,2
Разом чисті доходи	0,0	0,1	2 014,8	770,2	116,0	8 455,4	372,6	398,7
Разом витрати	0,0	4 222,6	2 331,2	2 300,3	1 426,1	9 437,4	1 238,1	1 489,7
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(4 222,5)	(316,4)	(1 530,1)	(1 310,1)	(982,0)	(865,5)	(1 091,0)

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 31.12.2010 р. складає 15 760 000,0 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).

За даними Головного управління статистики у Донецькій області протягом 2010 року будівельними підприємствами області, які працюють по контрактах підряду, а також підприємствами, які виконують будівельні роботи господарським способом, виконано будівельних робіт на загальну суму 5,1 млрд. грн., що перевищує аналогічний показник 2009 року на 21%. Підприємства, які займаються будівництвом будинків і споруджень забезпечили за рік близько 90% обласного обсягу робіт, збільшили обсяги будівництва у порівнянні з 2009 роком на 26%. При цьому обсяг робіт з будівництва доріг, аеродромів і спортивних споруджень збільшився в 2,7 рази й склав 1,3 млрд. грн., або 26% всіх будівельних робіт. Підприємства, які виконують підготовку будівельних ділянок, збільшили обсяги робіт на 3%, таким чином їхня питома вага в обласному обсязі виконаних за 2010 рік будівельних робіт склала 3,4%. Підприємства, що займаються установкою інженерного устаткування будинків і споруджень, знизили виконані обсяги, порівняно з 2009 роком, на 13%, тобто на них доводилося 6,7% обсягу виконаних будівельних робіт в області.

Для сегменту комерційної нерухомості Донецьку характерний істотний дефіцит професійних торговельних площ. Станом на початок 2011 року, за даними Компанії «Соцмарт», у Донецьку будується й проектується близько 170 об'єктів. Експерти ринку відзначають, що в цілому тренд активності проведення будівельних робіт у місті, порівняно з 2009 роком, є безумовно позитивним. Наприкінці 2010 року найбільшим попитом у замовників користувались торговельні площі в центрі Донецька, площею від 50 до 200 кв. м. Однак, через особливості забудови даного району, який граничить з вулицею Артема та проспектом Ілліча, обсяг пропонованих під оренду площ є досить обмеженим. Фахівці ринку у найближчі два роки прогнозують зростання орендних ставок, що буде зумовлено збереженням ринку комерційної нерухомості значного потенціалу, відновлення ділової активності бізнесу, а також підготовкою до проведення Євро 2012.

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 перетинанні пр. Ватутіна) в Ворошиловському районі м. Донецьку.

З метою реалізації проекту 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 проекту 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 січня 2011 року на об'єкті закінчені роботи з возведення монолітної залізобетонної конструкції на рівні 20 поверху (роботи виконано на 100%), крім того розпочати роботи з установки зовнішніх інженерних комунікацій. За даними Емітента, попередньо запланований термін введення об'єкту в експлуатацію – 2012 рік. Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «Камелот Строй» (ліцензія серії АВ №408729 від 09.09.2008 р., строк дії – 09.09.2011 р.). 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 31.12.2010 р. валюта балансу ТОВ «Дон Строй Ком» дорівнювала 35 424,8 тис. грн. Необоротні активи підприємства на кінець 2010 року дорівнювали 22 518,9 тис. грн., зростання статті протягом II півріччя 2010 року 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 31.12.2010 р. – 22 508,2 тис. грн.).

Основними складовими оборотних активів ТОВ «Дон Строй Ком» на кінець аналізованого півріччя виступали: виробничі запаси – 554,8 тис. грн. (будівельні матеріали); дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 4 435,5 тис. грн. (ПДВ розрахунки); інша поточна заборгованість – 7 685,2 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу ТОВ «Дон Строй Ком» виступали довгострокові зобов'язання – 27 981,3 тис. грн. або 79% валюти балансу (заборгованість за облігаціями власного випуску, а також заборгованість за кредитом). Поточні зобов'язання підприємства практично повністю сформовані кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 1 361,5 тис. грн. (переважно заборгованість перед контрагентами за здійснені будівельно-монтажні роботи, надані транспортні послуги тощо).

Чистий дохід від реалізації ТОВ «Дон Строй Ком» за підсумками 2010 року становив 32,2 тис. грн. (реалізація товарів, оренда приміщень). Інші операційні доходи підприємства дорівнювали 225,0 тис. грн. (реалізація іноземної валюти, курсові різниці, продаж оборотних активів тощо), інші доходи – 141,5 тис. грн. (неопераційна курсова різниця, отримані відсотки за депозитним рахунком та інше).

Витрати аналізованого підприємства сформовані с наступних основних складових: собівартість реалізованих товарів, наданих послуг – 27,1 тис. грн.; витрати на оплату працю з відрахуваннями – 46,6 тис. грн.; інші операційні витрати – 1 351,7 тис. грн. (орендні платежі, аудиторські послуги, витрати від операційної курсової різниці тощо). Таким чином, за результатами 2010 року ТОВ «Дон Строй Ком» отримало збитки у сумі 1 091,0 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 січня 2011 року заборгованість ТОВ «Дон Строй Ком» за розміщені облігації серій А та В становила 20 010,0 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 31.12.2010 р. складає 300,0 тис. грн. та за даними фінансової звітності сплачений у повному обсязі.

Валюта балансу ТОВ «Камелот Інвест» станом на 31.12.2010 р. складала 308,0 тис. грн. Активи компанії були сформовані, переважно грошовими коштами – 266,0 тис. грн. (86% валюти балансу), внесеними учасниками компанії до статутного капіталу. Іншими вагомими складовими активів поручителя є основні засоби – 9,0 тис. грн., поточна дебіторська заборгованість – 32,0 тис. грн. Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Камелот Інвест» виступає власний капітал - 307,0 тис. грн.

За підсумками 2010 року чистий дохід Поручителя становив 62,0 тис. грн., чистий прибуток – 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

Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2006	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010
I. Необоротні активи	28,5	543,1	1 078,0	8 937,2	19 153,0	22 518,9
Незавершене будівництво	0,0	524,1	1059,0	8 926,2	19 142,0	22 508,2
Основні засоби	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5	1,2
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	6 553,2	12 903,5
Запаси	0,0	89,5	112,4	432,6	342,7	576,1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	51,5	44,8	61,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,7	23,9	1 616,4	3 669,9	4 435,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	28,5	58,4	888,9	611,8	2 419,4	7 685,2
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,2	933,7	61,6	515,6	57,1	57,2
Інші оборотні активи	0,0	139,0	98,3	164,3	19,3	88,2
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	2,4
Баланс	57,2	1 764,4	2 263,1	12 329,4	25 707,3	35 424,8
Пасив						
I. Власний капітал	(99,1)	(378,5)	2 138,6	3 266,9	6 101,4	5 875,9
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)	(9 658,6)	(9 884,1)
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	17 928,1	27 981,3
IV. Поточні зобов'язання	156,3	126,9	115,2	1 067,8	1 677,8	1 567,6
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	6,8	687,7	1 632,3	1 361,5
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	1,7	2,8	11,2	0,0	23,5	27,0
за іншими розрахунками	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	0,9
Інші поточні зобов'язання	154,6	124,1	97,2	380,1	19,2	178,2
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	25 707,3	35 424,8

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»

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

Стаття	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0	16,5	20,6	19,4	32,2
Інші операційні доходи	0,0	2 006,1	627,9	99,4	8 317,2	214,4	225,0
Інші звичайні доходи	0,1	8,7	142,3	0,1	117,6	138,8	141,5
Разом чисті доходи	0,1	2 014,8	770,2	116,0	8 455,4	372,6	398,7
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,1	0,0	2,3	25,1	7,8
Витрати на оплату праці	0,0	29,6	29,7	16,8	24,8	9,7	33,6
Відрахування на соціальні заходи	0,0	11,4	27,4	6,5	9,6	0,7	13,0
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	1,0
Інші операційні витрати	4 197,9	2 290,2	2 025,7	1 387,1	9 380,2	1 179,1	1 351,7
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	15,2	19,9	16,3	27,1
Інші звичайні витрати	24,7	0,0	217,3	0,5	0,5	7,2	55,5
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Разом витрати	4 222,6	2 331,2	2 300,3	1 426,1	9 437,4	1 238,1	1 489,7
Чистий прибуток (збиток)	(4 222,5)	(316,4)	(1 530,1)	(1 310,1)	(982,0)	(865,5)	(1 091,0)

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 початок квітня 2011 року

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

Актив	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010
I. Необоротні активи	3,2	18,0	13,0	11,0	10,0
Нематеріальні активи	3,2	2,0	1,0	1,0	1,0
Основні засоби	0,0	16,0	12,0	10,0	9,0
II. Оборотні активи	297,7	286,0	299,0	309,0	298,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	36,5	13,0	16,0	18,0	29,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками					
з бюджетом	0,1	2,0	0,0	2,0	1,0
з нарахованих доходів	3,3	5,0	0,0	4,0	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	285,0	266,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	2,0	0,0	1,0	0,0
Баланс	300,9	306,0	312,0	321,0	308,0
Пасив					
I. Власний капітал	300,4	302,0	304,0	317,0	307,0
Статутний капітал	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,4	2,0	4,0	17,0	7,0
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	4,0	1,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	4,0	8,0	0,0	1,0
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	1,0	0,0
- з оплати праці	0,3	0,0	0,0	2,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	300,9	306,0	312,0	321,0	308,0

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»

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

Показники	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації продукції	36,5	62,0	46,0	62,0	48,0	62,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	36,5	62,0	46,0	62,0	48,0	62,0
Адміністративні витрати	52,7	109,0	83,0	115,0	81,0	11,0
Операційний прибуток (збиток)	(16,2)	(47,0)	(37,0)	-53,0	(33,0)	(48,0)
Інші фінансові доходи	17,0	50,0	41,0	56,0	43,0	49,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
Прибуток до оподаткування	0,8	3,0	4,0	3,0	14,0	5,0
Податок на прибуток	0,2	1,0	0,0	1,0	0,0	2,0
Чистий прибуток (збиток)	0,6	2,0	3,0	2,0	14,0	3,0

Джерело: ТОВ «Дон Строй Ком»