

Рейтинговий звіт DONS 001-008 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ДОН-СЛОВ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серія А – 341 000 грн., серія В – 2 420 000 грн., серія С – 2 680 500 грн., серія D – 2 068 800 грн., серія Е – 2 947 000 грн., серія F – 4 110 400 грн., серія G – 2 891 500 грн., серія H – 2 768 000 грн., серія I – 3 263 500 грн., серія J – 1 846 500 грн., серія K – 1 677 600 грн., серія L – 2 042 700 грн., серія M – 1 417 700 грн., серія N – 999 800 грн., серія O – 1 125 000 грн. на загальну суму: 32 600 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серія А – 341 000 грн., серія В – 484 000 грн., серія С – 536 100 грн., серія D – 517 200 грн., серія Е – 589 400 грн., серія F – 513 800 грн., серія G – 578 300 грн., серія H – 553 600 грн., серія I – 652 700 грн., серія J – 615 500 грн., серія K – 559 200 грн., серія L – 680 900 грн., серія M – 1 417 700 грн., серія N – 999 800 грн., серія O – 25 000 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 1 шт., серії В – С – 5 шт., серія D – 4 шт., серія Е – 5 шт., серія F – 8 шт., серії G – I – 5 шт., серії J – L – 3 шт., серії M – N – 1 шт., серія O – 45 шт. на загальну кількість: 99 шт.
Термін розміщення:	з 23.11.2007 р. по 22.12.2007 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 14.11.2010 р.
Термін погашення:	з 15.11.2010 р. по 14.12.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	06.09.2007 р.
Дата оновлення:	11.06.2009 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 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-СЛОВ» за I квартал 2009 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	06.09.2007	28.02.2008	20.05.2008	12.09.2008	25.11.2008	26.03.2009	11.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

Прогноз «стабільний» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільових облігацій на строк до 12 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ДОН-СЛОВ» підтримується:

- збільшенням обсягу фінансування проекту будівництва житлового будинку на розі бул. Шкільного та просп. Миру у м. Донецьку до 15,6 млн. грн. (станом на 01.01.2009 р. – 14,6 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-О;
- наявністю досвіду будівництва у Генерального підрядника – ТОВ «АЛЬТКОМ «Інвест-строй», яким було зведено житловий комплекс загальною площею 25,0 тис. кв. м, та на етапі будівництва перебувають ще два об'єкти проектною площею 42,0 тис. кв. м, ступінь будівельної готовності яких перевищує 70%.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ДОН-СЛОВ» обмежується:

- тимчасовим призупиненням проведення будівельних робіт зі зведення житлового будинку;
- відсутністю у Емітента досвіду з реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	I півр. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	35 479,4	67 961,4	69 353,5	68 314,0	69 524,4	72 215,8	72 704,8
Незавершене будівництво	2 157,8	383,3	416,8	408,4	410,4	400,2	425,8
Дебіторська заборгованість	369,9	746,9	1 179,7	3 177,5	2 399,8	2 469,1	3 840,8
Поточні фінансові інвестиції	32 885,8	47 437,3	54 519,3	52 348,0	30 530,8	43 634,9	43 002,5
Власний капітал	34 734,2	34 698,2	34 806,6	34 972,7	35 152,6	35 441,4	35 544,9
Кредиторська заборгованість	745,2	241,5	1 510,9	40,3	1 159,2	2 591,8	4 461,5

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I півр. 2007	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Разом доходи	32 141,3	51 479,8	75 272,6	3 477,3	6 578,4	41 982,6	59 151,8	1 649,1
Разом витрати	32 200,1	51 404,3	75 367,4	3 368,9	6 303,9	41 528,2	58 408,6	1 545,6
Чистий прибуток (збиток)	(-) 58,8	75,5	(-) 98,4	108,4	274,5	454,4	743,2	103,5

Основними напрямками діяльності ТОВ «ДОН-СЛОВ» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Сьогодні ТОВ «ДОН-СЛОВ» як Замовник здійснює реалізацію свого першого інвестиційно-будівельного проекту спорудження шістнадцятиповерхового житлового будинку з адміністративними приміщеннями на першому поверсі та вбудовано-прибудованим гаражем на розі бул. Шкільного та просп. Миру у Ворошиловському районі м. Донецька.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I 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. Так, за даними Головного управління статистики у Донецькій області, будівельними підприємствами області, що працюють по контрактах підряду, а також підприємствами, що виконують будівельні роботи господарським способом, за січень-березень 2009 року виконано будівельних робіт на 661,6 млн. грн., що в 2,3 рази менше порівняно з січнем-березнем минулого року. Спад відбувся за всіма основними видами будівельної діяльності. Підприємства, що займаються будівництвом будівель і споруд і що забезпечили з початку року 86,5% обласного обсягу, знизили обсяги будівництва також у 2,3 рази. Підприємства, що виконують підготовку будівельних ділянок, скоротили обсяги робіт у 3,1 рази, ті, що займаються установкою інженерного устаткування будівель і споруд – на 43,5%.

З метою фінансування проекту будівництва компанія здійснила випуск цільових облігації серій А-О на загальну суму 32 600,0 тис. грн. За даними ТОВ «ДОН-СЛОВ», фінансування проекту станом на 01.04.2009 р. становило 15 627,0 тис. грн. (станом на 01.01.2009 р. – 14 584,0 тис. грн.). Підготовчі роботи до будівництва житлового будинку на розі бульвару Шкільного та просп. Миру у Ворошиловському районі м. Донецька розпочато у серпні 2007 року. Станом на 01.04.2009 р. на об'єкті виконано підготовчі роботи (винесення інженерних мереж, забезпечено електропостачання майданчику) та проведені роботи зі зведення каркасу будинку, зокрема, залито фундаментну плиту під дім та паркінг, виконано її гідроізоляцію. Виконані роботи з возведення монолітного каркасу на рівні 6-7 поверхів, з встановлення вентиляційних блоків. Наразі, за даними компанії, будівельні роботи на об'єкті призупинено.

Завершення робіт за об'єктом та введення його в експлуатацію планувалося у IV кварталі 2008 року. На сьогодні спостерігається відставання від наданого компанією графіка виконання робіт до 1 року.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ДОН-СЛОВ» несуттєво збільшилась на 489,0 тис. грн. – до 72 704,8 тис. грн. за рахунок незавершеного виробництва. Необоротні активи підприємства протягом I кварталу 2009 року несуттєво зросли на 86,4 тис. грн. – до 1 639,8 тис. грн. за рахунок балансової вартості основних засобів, яка дорівнювала 345,7 тис. грн. Інші необоротні активи підприємства дорівнювали 865,4 тис. грн. (отримані довгострокові векселя), обсяг незавершеного будівництва станом на 31.03.2009 р. складав 425,8 тис. грн. (адміністративна будівля та основні фонди, які не введені в експлуатацію).

Оборотні активи ТОВ «ДОН-СЛОВ» протягом аналізованого періоду збільшились на 401,9 тис. грн. – до 71 064,3 тис. грн. за рахунок виробничих запасів, які станом на 31.03.2009 р. складають 14 005,1 тис. грн. (витрати за проектом будівництва шістнадцятиповерхового житлового будинку на розі бульвару Шкільного та проспекту Миру у Ворошиловському районі м. Донецька). Іншою вагомою статтею оборотних активів є поточні фінансові інвестиції – 43 002,5 тис. грн. (- 632,4 тис. грн. протягом I кварталу 2009 р.), які переважно сформовані: акціями ВАТ «Південний транспорт» (-267,4 тис. грн. протягом IV кварталу 2008 р.), акціями ВАТ «Первомайський Райагрохім» – 15 074,1 тис. грн., векселями ТОВ «Орланд» (20 000,0 тис. грн.) із терміном погашення – 20.11.2012 р. На кінець I кварталу 2009 року залишки грошових коштів на рахунках компанії дорівнювали 9 953,3 тис. грн.

За результатами I кварталу 2009 року джерелом формування валюти балансу компанії залишається власний капітал у сумі 35 544,9 тис. грн. (48,9% валюти балансу), який протягом аналізованого періоду збільшився на 103,5 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності компанії, статутний капітал складає 35 014,0 тис. грн. Довгострокові зобов'язання станом на 31.03.2009 р. становили 32 658,3 тис. грн., які представлені переважно зобов'язаннями за розміщеними облігаціями серій А-О у сумі 32 600,0 тис. грн. Поточні зобов'язання товариства на кінець I кварталу 2009 року, насамперед, були сформовані заборгованістю за товари та послуги, яка станом на 31.03.2009 р. дорівнювала 3 348,1 тис. грн. – переважно, заборгованість перед ТОВ «Альтком «Інвест-буд» за БМР (3 277,7 тис. грн.) та іншими поточними зобов'язаннями у сумі 1 088,2 тис. грн. (переважно отримані аванси). Протягом I кварталу 2009 року компанія не залучала банківські кредити. За результатами I кварталу 2009 року компанія отримала чистий прибуток у сумі 103,5 тис. грн.

7 листопада 2007 року постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігації серій А-О за № 850/2/07-864/2/07 відповідно. Станом на 01.04.2009 року облігації серій А-О розміщені у повному обсязі.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «ДОН-СЛОВ», тис. грн.

Актив	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
I. Необоротні активи	414,5	488,4	634,8	1 211,7	1 553,4	1 639,8
Незавершене будівництво	383,3	416,8	408,4	410,4	400,2	425,8
Основні засоби	28,3	68,7	223,5	798,4	284,9	345,7
Довгострокові фінансові інвестиції:						
за методом участі в капіталі інших підприємств	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	865,4	865,4
II. Оборотні активи	67 546,1	68 865,1	67 679,2	68 312,7	70 662,4	71 064,3
Запаси:						
виробничі запаси	3 554,0	5 643,6	5 861,4	9 887,8	13 101,0	14 005,1
Дебіторська заборгованість за товари	0,0	348,7	725,2	1,8	30,5	742,4
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	724,9	727,8	1 215,1	1 949,5	2 182,3	2 792,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	22,0	103,2	1 237,2	448,5	256,3	305,9
Поточні фінансові інвестиції	47 437,3	54 519,3	52 348,0	30 530,8	43 634,9	43 002,5
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	15 799,7	7 057,1	6 058,4	25 164,4	10 815,4	9 953,3
Інші оборотні активи	8,2	465,4	233,9	329,9	642,0	262,6
III. Витрати майбутніх періодів	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Баланс	67 961,4	69 353,5	68 314,0	69 524,4	72 215,8	72 704,8
Пасив						
I. Власний капітал	34 698,2	34 806,6	34 972,7	35 152,6	35 441,4	35 544,9
Статутний капітал	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0	35 014,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 315,80	(-) 207,4	(-) 41,3	138,6	427,4	530,9
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	32 600,0	32 600,0	32 702,1	32 702,1	32 702,1	32 658,3
IV. Поточні зобов'язання	663,2	1 946,9	639,2	1 669,7	4 072,3	4 501,6
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	21,9	10,9	3,6	40,1
Кредиторська заборгованість за товари	229,3	1 496,8	0,2	1 146,8	2 572,3	3 348,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	3,7	6,8	7,2	1,3	8,7	12,7
зі страхування	2,8	2,4	3,6	3,6	3,5	4,1
з оплати праці	5,7	4,9	7,4	7,5	7,3	8,4
Інші поточні зобов'язання	421,7	436,0	598,9	499,6	1 476,9	1 088,2
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	67 961,4	69 353,5	68 314,0	69 524,4	72 215,8	72 704,8

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ДОН-СЛОВ» тис. грн.

Показник	9 міс. 2007	I пів. 2007	2007	I кв. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	98,3	290,6	969,6	1 470,6	2 745,5	596,6
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	21,3	30,4	130,0	0,1
Інші звичайні доходи	51 479,8	75 174,3	3 186,7	5 587,5	40 481,6	56 276,3	1 052,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чистих доходів	51 479,8	75 272,6	3 477,3	6 578,4	41 982,6	59 276,3	1 649,1
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	2 390,5	0,0	2 109,1	2 244,3	6 300,0	9 582,6	904,8
Матеріальні витрати	0,9	1,1	25,7	28,7	343,1	459,0	6,1
Витрати на оплату праці	30,6	42,3	22,4	56,7	94,5	134,9	41,1
Відрахування на соціальні заходи	12,6	15,6	8,2	20,8	37,9	49,1	14,9
Амортизація	3,7	7,1	21,0	36,0	95,4	169,4	33,2
Інші операційні витрати	2 455,7	191,9	2 155,5	2 289,7	6 204,9	9 635,1	1 096,8
Інші звичайні витрати	51 291,3	75 109,4	2 954,6	5 147,0	39 583,9	54 805,0	663,4
Надзвичайні витрати	0,0	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	0,7	0,0
Разом витрат	51 404,3	75 367,4	3 368,9	6 303,9	41 528,2	58 408,6	1 545,6
Чистий прибуток (збиток)	75,5	(-) 94,8	108,4	274,5	454,4	743,2	103,5

Додаток до рейтингового звіту №3

Графік фінансування та етапи виконання робіт з будівництва житлового будинку на розі бул. Шкільного та просп. Миру

№ з/п	Тип робіт	Строки виконання		Сума фінансування, тис. грн.
		Початок	Кінець	
1.	Роботи з виносу зовнішніх мереж			1 292,3
2.	Проведення земляних робіт	08.2007	08.2007	329,3
3.	Облаштування фундаменту	08.2007	09.2007	1 982,2
4.	Зведення стін, перекриття технічного поверху	09.2007	10.2007	1 560,8
5.	Зведення стін, перекриття 1 поверху	10.2007	10.2007	7 048,1
6.	Зведення каркасу 2-16 поверхів	11.2007	05.2008	
7.	Зовнішнє оздоблення	12.2007	07.2008	2 897,6
8.	Встановлення вітражів, віконних блоків	03.2008	09.2008	3 064,9
9.	Встановлення дверей	11.2007	10.2008	382,0
10.	Облаштування полів	10.2007	09.2008	523,6
11.	Облаштування крівлі	05.2008	05.2008	803,4
12.	Встановлення внутрішніх мереж (опалення, вентиляція, водопостачання, каналізація, електрика)	04.2008	09.2008	2 357,6
13.	Монтаж ліфтів	09.2008	11.2008	1 314,5
14.	Монтаж котельної	01.2008	05.2008	1 100,0
15.	Встановлення зовнішніх мереж (телефонізація, каналізація, водопостачання, газопостачання, сигналізація)	08.2008	10.2008	3 659,6
16.	Благоустрій	11.2008	11.2008	204,7
	Разом			28 732,2



Хід будівництва житлового будинку на розі бульвару Шкільного та проспекту Миру в м. Донецьку станом на 25.03.2009 р.



Хід будівництва житлового будинку на розі бульвару Шкільного та проспекту Миру в м. Донецьку станом на 29.05.2009 р.