

## Рейтинговий звіт DISC 001-014

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ДИСК»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 20 449 737,0 грн.; серія, В – 4 133 514,0 грн. на загальну суму: 24 583 251,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серія А, В – 1 771,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 11 547 шт., серії В – 2 334 шт. загальна кількість: 13 881 штук,
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати розміщення цільових облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску цільових облігацій до 17.06.2011 р.
Термін розміщення:	з 17.12.2007 р. по 17.12.2008 р.
Термін погашення:	з 18.06.2011 р. по 18.09.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	27.02.2007 р.
Дата оновлення:	20.07.2010 р.
Кредитний рейтинг:	<b>uaCCC</b>
Прогноз рейтингу:	<b>стабільний</b>

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 «ДИСК» за I квартал 2010 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	27.02.2007	17.03.2009	11.06.2009	01.10.2009	28.01.2010	22.04.2010	20.07.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання 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, uaCC, uaC 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 «ДІСК» підтримується:**

- наявністю документації для проведення будівництва житлового будинку по вул. Щорса, 148/2 в м. Одесі для фінансування якого ТОВ «ДІСК» випустило цільові облігації серій А, В на суму 24 583,2 тис. грн.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ДІСК» обмежується:**

- призупиненням будівництва житлового будинку по вул. Щорса, 148/2 у м. Одесі, який перебуває на початковій стадії ведення будівельних робіт;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	1 347,1	1 443,6	26 354,2	26 226,6	26 239,1
Власний капітал	1 168,5	1 171,4	1 171,4	1 188,7	1 191,2
Дебіторська заборгованість	57,3	55,8	872,5	875,1	868,5
Товарно-матеріальні запаси	76,9	76,9	76,9	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість	178,6	272,2	599,5	454,6	464,6
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	24 583,3	24 583,3	24 583,3
Основні фонди	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	785,8	1 289,4	1 601,1	1 720,5	1 736,2

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	7,1	5,7	23,7	91,1	121,0	9,3
Разом доходи	7,1	11,3	23,7	91,1	121,0	9,3
Разом витрати	27,0	10,7	23,6	80,4	103,8	6,8
Чистий прибуток (збиток)	-19,9	0,6	0,1	10,7	17,2	2,5

ТОВ «ДІСК» зареєстровано 08.02.2001 р. Виконавчим комітетом Одеської міської ради. Протягом 2001-2005 років основним напрямом діяльності компанії було надання послуг у сфері телекомунікацій, а саме послуг телевізійної кабельної мережі та Інтернету. З кінця 2005 року компанія почала здійснювати діяльність у сфері будівництва.

Компанія на правах Замовника планує реалізувати перший інвестиційно-будівельний проект будівництва 16-поверхового 120-квартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями та паркінгом на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Щорса 148/2. З метою забезпечення фінансування будівництва житлового будинку ТОВ «ДІСК» випустило безпроцентні (цільові) облигації загальним номінальним обсягом 24,5 млн. грн.

Проектом передбачено будівництво 16-поверхового 120-квартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями загальною площею 6 792,6 кв. м. На об'єкті виконано будівництво трансформаторної підстанції, проведено монтування електрообладнання. Будівництво житлового будинку не розпочиналося.

Отже у I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчувають дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось пожвавлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити пожвавлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Валюта балансу ТОВ «ДІСК» протягом аналізованого періоду суттєвих змін не зазнала, що є свідченням незначних обсягів фінансово-господарської діяльності. Так, протягом I кварталу 2010 року активи товариства зросли на 12,5 тис. грн. і станом на кінець березня склали 26 239,1 тис. грн. Активи компанії формуються переважно за рахунок оборотних активів (93% валюти балансу), які у свою чергу на 96% складаються з поточних фінансових інвестицій (власні облигації). Джерелом фінансування фінансово-господарської діяльності ТОВ «ДІСК» залишалися довгострокові зобов'язання: станом на 31.03.2010 р. вони дорівнювали 24 583,3 тис.

грн. (94% валюти балансу) і представлені цільовими облігаціями. Обсяг власного капіталу в аналізованому періоді зріс на 2,5 тис. грн. і на кінець березня 2010 року становив 1 191,2 тис. грн. (4,5% валюти балансу). Поточні зобов'язання склали 464,6 тис. грн. (переважно поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями). Діяльність компанії за результатами I кварталу 2010 року була прибутковою – отримано чистий прибуток у розмірі 2,5 тис. грн.

Станом на 31.03.2010 р. у ТОВ «ДИСК» не має зобов'язань перед банками за кредитами. Протягом I кварталу 2010 року товариство не залучало кредитів та не відкривало кредитних ліній.

29 листопада 2007 року свідоцтвами ДКЦПФР №927/2/07 та №928/2/07 зареєстровано емісію облігацій серій А, В. Облігації серій А, В розміщені у повному обсязі (первинне розміщення).

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ДІСК» підтверджено на рівні uaССС з прогнозом «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*І.І. Дикий*

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «ДИСК», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
<b>Необоротні активи</b>	<b>785,8</b>	<b>1 289,4</b>	<b>1 800,1</b>	<b>1 919,5</b>	<b>1 935,2</b>
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	785,8	1 289,4	1 601,1	1 720,5	1 736,2
Інші необоротні активи	0,0	0,0	199,0	199,0	199,0
<b>Оборотні активи</b>	<b>561,3</b>	<b>154,2</b>	<b>24 554,1</b>	<b>24 307,1</b>	<b>24 303,9</b>
Запаси	76,9	76,9	76,9	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари	46,7	0,0	0,0	0,0	4,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	10,6	55,8	71,1	69,3	67,5
- з бюджетом	10,6	55,8	71,1	69,3	67,5
- за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	801,4	805,8	801,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	23 584,0	23 410,9	23 409,2
Грошові кошти	409,4	3,8	3,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	17,7	17,7	17,7	21,1	21,4
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Всього активи</b>	<b>1 347,1</b>	<b>1 443,6</b>	<b>26 354,2</b>	<b>26 226,6</b>	<b>26 239,1</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>1 168,5</b>	<b>1 171,4</b>	<b>1 171,4</b>	<b>1 188,7</b>	<b>1 191,2</b>
Статутний капітал	1 198,8	1 198,8	1 198,8	1 198,9	1 198,9
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(30,3)	(27,4)	(27,4)	(10,2)	(7,7)
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>24 583,3</b>	<b>24 583,3</b>	<b>24 583,3</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	24 583,3	24 583,3	24 583,3
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>178,6</b>	<b>272,2</b>	<b>599,5</b>	<b>440,0</b>	<b>464,6</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довг. зобов'язаннями	0,0	168,3	490,3	440,0	449,8
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,6	0,7	0,4	0,0	0,0
- з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- зі страхування	0,2	0,2	0,1	0,3	0,4
- з оплати праці	0,4	0,5	0,3	0,7	0,8
Інші поточні зобов'язання	178,0	103,2	108,8	13,6	13,6
<b>Всього пасиви</b>	<b>1 347,1</b>	<b>1 443,6</b>	<b>26 354,2</b>	<b>26 226,6</b>	<b>26 239,1</b>

Джерело: ТОВ «ДИСК»

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

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг	7,1	5,7	23,7	91,1	121,0	9,3
Інші операційні доходи	0,0	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>РАЗОМ ДОХОДИ</b>	<b>7,1</b>	<b>11,3</b>	<b>23,7</b>	<b>91,1</b>	<b>121,0</b>	<b>9,3</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	20,7	0,9	1,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	4,5	6,1	11,5	1,5	7,4	2,6
Відрахування на соціальні заходи	1,8	2,5	5,2	0,6	2,9	1,1
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	1,0	5,9	1,4	93,2	3,1
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	76,9	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	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	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0
<b>РАЗОМ ВИТРАТИ</b>	<b>27,0</b>	<b>10,7</b>	<b>23,6</b>	<b>80,4</b>	<b>103,8</b>	<b>6,8</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>- 19,9</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>10,7</b>	<b>17,2</b>	<b>2,5</b>

Джерело: ТОВ «ДИСК»