

Рейтинговий звіт DISN 001-010 short 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: | 24.02.2011 р. |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | uaCCC |
| 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 4 квартал та 2010 рік 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 | 21.07.2009 | 06.10.2009 | 29.12.2009 | 04.03.2010 | 25.11.2010 | 24.02.2011 |
|---|------------|---------------|---------------|--|---------------|---------------|-----------------------------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaCCC |
| Прогноз: | стабільний | стабільний | стабільний | негативний | негативний | негативний | стабільний |
| Рейтингова дія: | визначення | підтвердження | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження | підтвердження | зниження зі зміною прогнозу |

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом 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 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 «Діксон» підтримується:

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу в районі буд. №№ 27, 29 по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську (35,2 млн. грн. станом на 31.12.2010 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;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 30.06.2010 | 30.09.2010 | 31.12.2010 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Актив / Пасив | 30 394,6 | 32 601,3 | 128 882,0 | 228 549,7 | 231 629,9 | 230 683,0 | 152 314,5 |
| Дебіторська заборгованість | 14 852,1 | 4 598,7 | 72 276,3 | 21 534,9 | 24 527,4 | 24 552,6 | 12 547,5 |
| Товарно-матеріальні запаси | 5 105,8 | 25 227,1 | 4,5 | 4,5 | 4,5 | 4,5 | 4,6 |
| Незавершене будівництво | 9 054,8 | 0,0 | 25 656,0 | 30 541,6 | 33 472,4 | 32 494,4 | 35 192,7 |
| Довгострокові зобов'язання | 30 455,4 | 30 442,7 | 30 554,6 | 144 368,4 | 144 461,4 | 144 493,0 | 124 253,1 |
| Власний капітал | (152,3) | (153,4) | 5 662,4 | 76 895,5 | 77 060,4 | 77 066,4 | 21 800,1 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | 3 міс. 2010 | 6 міс. 2009 | 9 міс. 2009 | 2010 |
|--------------------------|--------|-------|----------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| Разом доходи | 7,3 | 29,3 | 16 084,6 | 103 419,9 | 106 484,2 | 106 536,4 | 106 610,3 |
| Разом витрати | 46,8 | 30,4 | 10 258,2 | 32 197,4 | 35 096,8 | 35 143,0 | 92 425,4 |
| Чистий прибуток (збиток) | (39,5) | (1,1) | 5 826,4 | 71 222,5 | 71 387,4 | 71 393,4 | 14 184,9 |

Резюме

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 облігації серій А, В, С.

За 2010 рік підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 3023,5 млн. грн., що на 6,2% більше, ніж у 2009 року. На збільшення темпів будівельних робіт у 2010 році порівняно з 2009 роком найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок (зростання обсягів робіт в 1,8 раза) та будівництвом доріг, аеродромів та улаштуванням поверхні спортивних споруд (в 1,7 раза). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 70,5% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 20,4% та 9,1% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає майже 85% виконаних будівельних робіт. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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 – II квартал 2011 року. При цьому, запланований строк

закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, згідно з графіком виконання БМР, – I квартал 2011 року.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 2010 року товариство отримало прибуток у розмірі 14 184,9 тис. грн. При цьому, протягом 4 кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Діксон» зменшилась на 34% (-78 368,5 тис. грн.) до 152 314,5 тис. грн. за рахунок зменшення вартості поточних фінансових інвестицій в активі, та збиткової діяльності – в пасиві. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 2010 року були довгострокові зобов'язання, а саме довгострокова позика банку та заборгованість за розміщеними облігаціями.

У своїй діяльності ТОВ «Діксон» користується позикою від КБ «Приватбанк». Станом на 31.12.2010 р. заборгованість ТОВ «Діксон» за позикою складає 36 152,3 тис. грн. (повернення в 2012 році), що становить 24% 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). ТОВ «Діксон» розмістило облігації в повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Діксон» знижено до рівня на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Т.О. Гулик

Додатки

Балансові дані ТОВ «Діксон», тис. грн.

| Актив | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 30.06.2010 | 30.09.2009 | 31.12.2010 |
|--|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Необоротні активи | | | | | | | |
| Незавершене будівництво | 9 054,8 | 0,0 | 25 656,0 | 30 541,6 | 33 472,4 | 33 494,4 | 35 192,7 |
| Основні засоби: | | | | | | | |
| • залишкова вартість | 87,8 | 86,7 | 70,5 | 68,2 | 63,9 | 60,8 | 58,0 |
| • первісна вартість | 117,4 | 117,6 | 117,6 | 117,6 | 117,6 | 117,6 | 117,6 |
| • знос | 29,6 | 30,9 | 47,1 | 49,4 | 53,7 | 56,8 | 59,6 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 0,0 | 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 | 0,0 |
| Інші необоротні активи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Усього за розділом I | 9 142,6 | 86,7 | 25 726,5 | 30 609,8 | 33 536,3 | 32 555,2 | 35 250,7 |
| II. Оборотні активи | | | | | | | |
| Запаси: | | | | | | | |
| • виробничі запаси | 5 105,8 | 25 224,0 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,5 |
| • готова продукція | 0,0 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,1 |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги: | | | | | | | |
| • чиста реалізаційна вартість | 7,7 | 6,0 | 96,0 | 95,0 | 95,0 | 95,0 | 125,0 |
| • первісна вартість | 7,7 | 6,0 | 96,0 | 95,0 | 95,0 | 95,0 | 125,0 |
| • резерв сумнівних боргів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками | 434,8 | 1 980,7 | 2 049,1 | 2 077,6 | 2 084,4 | 2 091,2 | 1 095,4 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 14 409,6 | 2 612,0 | 70 131,3 | 19 362,3 | 22 348,0 | 22 366,4 | 10 327,1 |
| Поточні фінансові інвестиції | 1 250,8 | 1 870,2 | 30 836,2 | 174 806,1 | 172 027,3 | 172 057,3 | 103 177,6 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | | | | | | | |
| • в національній валюті | 2,0 | 791,4 | 12,4 | 1 572,8 | 1 512,7 | 1 491,6 | 1 331,9 |
| • в іноземній валюті | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші оборотні активи | 41,3 | 26,5 | 25,3 | 20,9 | 21,0 | 21,1 | 1,5 |
| Усього за розділом II | 21 252,0 | 32 513,9 | 103 154,8 | 197 939,2 | 198 092,9 | 198 127,1 | 117 063,1 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 0,0 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| Баланс | 30 394,6 | 32 601,3 | 128 882,0 | 228 549,7 | 231 629,9 | 230 683,0 | 152 314,5 |

| Пасив | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 30.06.2010 | 30.09.2010 | 31.12.2010 |
|--|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Власний капітал | | | | | | | |
| Статутний капітал | 10,6 | 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 | 0,0 |
| Резервний капітал | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (162,9) | (164,0) | 5 662,4 | 76 884,9 | 77 049,8 | 77 055,8 | 21 789,5 |
| Неоплачений капітал | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Усього за розділом I | (152,3) | (153,4) | 5 673,0 | 76 895,5 | 77 060,4 | 77 066,4 | 21 800,1 |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 30 455,4 | 30 442,7 | 110 655,4 | 144 368,4 | 144 461,4 | 144 493,0 | 124 253,1 |
| IV. Поточні зобов'язання | | | | | | | |
| Короткострокові кредити банків | 0,0 | 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 | 0,0 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 11,9 | 2 258,4 | 1 793,5 | 1 850,7 | 1 733,6 | 1 705,1 | 1 530,5 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| • з бюджетом | 0,7 | 3,2 | 1 942,4 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| • зі страхування | 0,8 | 0,5 | 0,5 | 0,6 | 1,0 | 0,8 | 0,8 |
| • з оплати праці | 1,7 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 2,1 | 1,6 | 1,6 |
| Інші поточні зобов'язання | 76,4 | 48,8 | 816,1 | 5 433,3 | 8 371,2 | 7 416,0 | 4 728,3 |
| Усього за розділом IV | 91,5 | 2 312,0 | 4 553,6 | 7 285,8 | 10 108,1 | 9 123,6 | 6 261,3 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Баланс | 30 394,6 | 32 601,3 | 128 882,0 | 228 549,7 | 231 629,9 | 230 683,0 | 152 314,5 |

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

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | 3 міс. 2010 | 6 міс. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 |
|---|---------------|--------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Чистий обсяг продажів | 6,4 | 21,8 | 75,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 25,0 |
| Інші операційні доходи | 0,9 | 7,5 | 0,3 | 47,4 | 111,7 | 163,9 | 212,8 |
| Інші звичайні доходи | 0,0 | 0,0 | 16 009,3 | 103 372,5 | 106 372,5 | 106 372,5 | 106 372,5 |
| Надзвичайні доходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Разом чисті доходи | 7,3 | 29,3 | 16 084,6 | 103 419,9 | 106 484,2 | 106 536,4 | 106 610,3 |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | 4 969,6 | 20 117,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Матеріальні витрати | 2 804,4 | 20 046,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Витрати на оплату праці | 19,5 | 64,7 | 15,5 | 0,4 | 9,0 | 15,5 | 21,0 |
| Відрахування на соціальні заходи | 7,5 | 25,1 | 6,2 | 1,5 | 3,5 | 6,0 | 8,1 |
| Амортизація | 5,2 | 1,3 | 16,2 | 2,3 | 6,7 | 9,7 | 12,5 |
| Інші операційні витрати | 2 139,8 | 9,8 | 78,9 | 42,0 | 95,9 | 130,1 | 81 198,2 |
| Собівартість реалізованих товарів | 0,0 | 0,0 | 68,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші звичайні витрати | 40,0 | 0,0 | 8 199,3 | 8 406,8 | 11 185,6 | 11 185,6 | 11 185,6 |
| Надзвичайні витрати | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Податок на прибуток | 0,0 | 0,0 | 1 942,2 | 23 740,8 | 23 796,1 | 23 796,1 | 0,0 |
| Разом витрати | 46,8 | 30,4 | 10 258,2 | 32 197,4 | 35 096,8 | 35 143,0 | 92 425,4 |
| Чистий прибуток (збиток) | (39,5) | (1,1) | 5 826,4 | 71 222,5 | 71 387,4 | 71 393,4 | 14 184,9 |



Рисунок 1. Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську в 2009 році



Рисунок 2. Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Шевченка у м. Дніпропетровську в 2010 році