

Рейтинговий звіт DISC 001-010

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: | 11.06.2009 р. |
| Кредитний рейтинг: | uaCCC |
| Прогноз рейтингу: | 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 «ДИСК» 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 | 27.02.2007 | 05.06.2008 | 27.11.2008 | 17.03.2009 | 11.06.2009 |
|----------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | 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 «ДИСК» підтримується:

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ДИСК» обмежується:

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- затримкою будівництва житлового будинку по вул. Щорса, 148/2 у м. Одесі терміном понад один рік, будівництво перебуває на початковій стадії;
- 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 | 31.12.2002 | 31.12.2003 | 31.12.2004 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 19,8 | 100,8 | 97,7 | 99,8 | 1 347,1 | 1 443,6 | 26 354,2 | 26 266,3 |
| Власний капітал | 11,0 | 6,3 | -0,1 | -0,5 | 1 168,5 | 1 171,4 | 1 171,4 | 1 182,1 |
| Дебіторська заборгованість | 1,0 | 0,4 | 0,1 | 1,0 | 57,3 | 55,8 | 872,5 | 871,5 |
| Товарно-матеріальні запаси | 0,0 | 82,3 | 79,6 | 80,5 | 76,9 | 76,9 | 76,9 | 0,0 |
| Кредиторська заборгованість | 8,8 | 94,5 | 97,8 | 100,3 | 178,6 | 272,2 | 599,5 | 500,9 |
| Довгострокові зобов'язання | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 24 583,3 | 24 583,3 |
| Основні фонди | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Незавершені інвестиції | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Довгострокові інвестиції | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 785,8 | 1 289,4 | 1 601,1 | 1 694,8 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | I кв. 2008 | 2008 | I кв. 2009 |
|--------------------------|-------|-------|-------|--------|------|------------|------|------------|
| Чистий обсяг продажу | 81,1 | 5,5 | 26,9 | 7,1 | 5,7 | 4,8 | 23,7 | 91,1 |
| Разом доходи | 81,1 | 5,5 | 26,9 | 7,1 | 11,3 | 4,8 | 23,7 | 91,1 |
| Разом витрати | 85,8 | 11,9 | 27,3 | 27,0 | 10,7 | 4,8 | 23,6 | 80,4 |
| Чистий прибуток (збиток) | (4,7) | (6,4) | (0,4) | (19,9) | 0,6 | 0,0 | 0,1 | 10,7 |

ТОВ «ДИСК» 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 «ДИСК» випустило безпроцентні (цільові) облігації 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. Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті виконано будівництво трансформаторної підстанції, проведено монтування електрообладнання. Будівництво житлового дому поки що не розпочиналося. Протягом I кварталу 2009 року на об'єкті роботи з будівництва не проводились. Спостерігається затримка будівництва терміном понад один рік.

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. Зокрема в січні-березні 2009 року підприємствами Одеської обл., що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед усіх районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте місце – м. Білгород-Дністровський, будівельниками яких виконано ліву частку (96,5%) загального обсягу робіт по області.

Валюта балансу ТОВ «ДИСК» протягом аналізованого періоду суттєвих змін не зазнала, що є свідченням незначних обсягів фінансово-господарської діяльності. Так, протягом I кварталу 2009 року активи ТОВ «ДИСК» зменшились на 87,9 тис. грн. і станом на кінець березня 2009 року склали 26 266,3 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 облігації). Джерелом фінансування фінансово-господарської діяльності ТОВ «ДИСК» у I кварталі 2009 року залишаються довгострокові зобов'язання. Станом на 31.03.2009 р. вони дорівнювали 24 583,3 тис. грн. (94% валюти балансу) і представлені розміщеними облігаціями. Обсяг власного капіталу в аналізованому періоді збільшився на 10,7 тис. грн. і на кінець березня 2009 року становив 1 182,1 тис. грн., або 4,5% валюти балансу. Поточні зобов'язання протягом I кварталу 2009 року зменшились на 98,6 тис. грн. За результатами I кварталу 2009 року діяльність компанії була прибутковою (отримано чистий прибуток у розмірі 10,7 тис. грн.).

Станом на 31.03.2009 р. облигації серій А, В розміщені у повному обсязі (первинне розміщення).

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

М.В. Сеньків

Додатки

Балансові дані ТОВ «ДІСК», тис. грн.

| Показник | 31.12.2004 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Необоротні активи | 0,00 | 0,00 | 785,80 | 1 289,40 | 1 800,10 | 1 893,80 |
| Нематеріальні активи | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Незавершене будівництво | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Основні засоби | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 0,00 | 0,00 | 785,80 | 1 289,40 | 1 601,10 | 1 694,80 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 199,00 | 199,00 |
| Оборотні активи | 97,70 | 99,80 | 561,30 | 154,20 | 24 554,10 | 24 372,50 |
| Запаси | 79,60 | 80,50 | 76,90 | 76,90 | 76,90 | 0,00 |
| Векселі одержані | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Дебіторська заборгованість за товари | 0,00 | 0,00 | 46,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | 0,00 | 0,40 | 10,60 | 55,80 | 71,10 | 70,50 |
| - з бюджетом | 0,00 | 0,40 | 10,60 | 55,80 | 71,10 | 70,50 |
| - за виданими авансами | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 0,10 | 0,60 | 0,00 | 0,00 | 801,40 | 801,00 |
| Поточні фінансові інвестиції | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23 584,00 | 23 482,90 |
| Грошові кошти | 0,30 | 0,60 | 409,40 | 3,80 | 3,00 | 0,40 |
| Інші оборотні активи | 17,70 | 17,70 | 17,70 | 17,70 | 17,70 | 17,70 |
| Витрати майбутніх періодів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Всього активи | 97,70 | 99,80 | 1 347,10 | 1 443,60 | 26 354,20 | 26 266,30 |
| Власний капітал | (0,10) | (0,50) | 1 168,50 | 1 171,40 | 1 171,40 | 1 182,10 |
| Статутний капітал | 11,00 | 11,00 | 1 198,80 | 1 198,80 | 1 198,80 | 1 198,80 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (11,10) | (11,50) | (30,30) | (27,40) | (27,40) | (16,70) |
| Довгострокові зобов'язання | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24 583,30 | 24 583,30 |
| Довгострокові кредити банків | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24 583,30 | 24 583,30 |
| Поточні зобов'язання | 97,80 | 100,30 | 178,60 | 272,20 | 599,50 | 500,90 |
| Короткострокові кредити банків | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими кредитами | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 168,30 | 490,30 | 490,30 |
| Векселі видані | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 9,80 | 9,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | 3,40 | 2,10 | 0,60 | 0,70 | 0,40 | 0,80 |
| - з одержаних авансів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - з бюджетом | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - зі страхування | 0,00 | 0,00 | 0,20 | 0,20 | 0,10 | 0,20 |
| - з оплати праці | 3,40 | 2,10 | 0,40 | 0,50 | 0,30 | 0,60 |
| Інші поточні зобов'язання | 84,60 | 88,40 | 178,00 | 103,20 | 108,80 | 9,80 |
| Всього пасиви | 97,70 | 99,80 | 1 347,10 | 1 443,60 | 26 354,20 | 26 266,30 |

Додаток до рейтингового звіту №2

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

| Показник | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | I кв. 2008 | 2008 | I кв. 2009 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг | 5,5 | 26,9 | 7,1 | 5,7 | 4,8 | 23,7 | 91,1 |
| Інші операційні доходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші звичайні доходи | 0,0 | 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 | 0,0 |
| РАЗОМ ДОХОДИ | 5,5 | 26,9 | 7,1 | 11,3 | 4,8 | 23,7 | 91,1 |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Матеріальні витрати | 6,3 | 21,5 | 20,7 | 0,9 | 0,1 | 1,0 | 0,0 |
| Витрати на оплату праці | 4,0 | 4,0 | 4,5 | 6,1 | 3,4 | 11,5 | 1,5 |
| Відрахування на соціальні заходи | 1,6 | 1,5 | 1,8 | 2,5 | 1,2 | 5,2 | 0,6 |
| Амортизація | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші операційні витрати | | 0,3 | 0,0 | 1,0 | 0,1 | 5,9 | 1,4 |
| Собівартість реалізованих товарів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 76,9 |
| Інші звичайні витрати | 0,0 | 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 | 0,0 |
| Податок на прибуток | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| РАЗОМ ВИТРАТИ | 11,9 | 27,3 | 27,0 | 10,7 | 4,8 | 23,6 | 80,4 |
| Чистий прибуток (збиток) | (6,4) | (0,4) | (19,9) | 0,6 | 0,0 | 0,1 | 10,7 |