

Рейтинговий звіт DNPB 002-003 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ЗАТ «Дніпрожилбуд»			
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою			
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації			
Обсяг випуску:	серій: V - 1 383 501,00 грн. W - 1 439 478,00 грн. X - 1 149 925,00 грн. Y - 1 600 851,00 грн. Z - 2 298 528,00 грн. AA - 2 314 416,00 грн. AB - 2 365 424,00 грн. AC - 2 104 560,00 грн. AD - 3 159 387,00 грн. AE - 3 517 584,00 грн. AF - 3 372 390,00 грн. AG - 3 882 732,00 грн. AH - 3 122 802,00 грн. AI - 3 617 680,00 грн. AJ - 3 283 707,00 грн. AK - 4 510 264,00 грн. AL - 2 313 472,00 грн. AM - 282 720,00 грн. AN - 306 318,00 грн. AO - 6 740 454,00 грн. AP - 2 780 088,00 грн. AQ - 2 603 478,00 грн. AR - 5 708 472,00 грн. AS - 5 527 515,00 грн. AT - 7 571 220,00 грн. на загальну суму: 76 956 966,00 грн.			
Номінальна вартість однієї облігації:	серій: V - 197 643,00 грн. W - 239 913,00 грн. X - 164 275,00 грн. Y - 228 693,00 грн. Z - 143 658,00 грн. AA - 144 651,00 грн. AB - 147 839,00 грн. AC - 140 304,00 грн. AD - 150 447,00 грн. AE - 167 504,00 грн. AF - 160 590,00 грн. AG - 184 892,00 грн. AH - 164 358,00 грн. AI - 164 440,00 грн. AJ - 156 367,00 грн. AK - 205 012,00 грн. AL - 330 496,00 грн. AM - 282 720,00 грн. AN - 306 318,00 грн. AO - 320 974,00 грн. AP - 463 348,00 грн. AQ - 433 913,00 грн. AR - 407 748,00 грн. AS - 368 501,00 грн. AT - 378 561,00 грн.			
Кількість облігацій:	серій: V - 7 шт. W - 6 шт. X - 7 шт. Y - 7 шт. Z - 16 шт. AA - 16 шт. AB - 16 шт. AC - 15 шт. AD - 21 шт. AE - 21 шт. AF - 21 шт. AG - 21 шт. AH - 19 шт. AI - 22 шт. AJ - 21 шт. AK - 22 шт. AL - 7 шт. AM - 1 шт. AN - 1 шт. AO - 21 шт. AP - 6 шт. AQ - 6 шт. AR - 14 шт. AS - 15 шт. AT - 20 шт. загальною кількістю: 349 шт.			
Термін розміщення:	• серій V-AT – з 30.11.2008 р. по 30.11.2009 р.			
Термін обігу:	• серій V-AT – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.10.2010 р.			
Термін погашення:	• серій V-AT – з 01.11.2010 р. по 30.01.2011 р.			
Рейтингова дія:	оновлення			
Дата визначення:	02.10.2008 р.			
Дата оновлення:	07.07.2009 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 ЗАТ «Дніпрожилбуд» 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	02.10.2008	20.03.2009	07.07.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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.

Знак «-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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 ЗАТ «Дніпрожилбуд» підтримується:

- досвідом діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: Емітентом на правах Замовника та Інвестора зведено житловий будинок у м. Вишгороді загальною площею 12,2 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності багатоповерхового житлового мікрорайону по просп. Шевченка, 2 у м. Вишгороді (І та ІІ черги) (станом на 01.04.2009 р. – 52,2%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій V-AT.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «Дніпрожилбуд» обмежується:

- простроченням виконання зобов'язань за випуском цільових облігацій серії А у зв'язку з несвоєчасним введенням об'єкта в експлуатацію;
- інформаційною закритістю Емітента;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	117 270,2	115 391,0	123 331,6	135 619	220 027	222 908
Власний капітал	(10 077,0)	(1 974,9)	8 480,9	16 955	24 737	26 326
Дебіторська заборгованість	5 037,9	9 754,9	17 725,5	24 321	24 843	24 724
Кредиторська заборгованість	28 540,4	31 130,8	28 805,4	32 738	2 804	4 077
Поточні зобов'язання	28 715,1	31 132,5	28 923,0	32 737	32 988	34 316
Товарно-матеріальні запаси	140,5	33,5	57,8	287	759	1 241
Незавершене будівництво	25 160,2	38 705,3	66 558,4	95 240	119 408	126 098

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	24 962,1	8 688,3	71 257,7	104 068	129 408	6 639
Разом чисті витрат	39 704,1	586,2	52 699,8	77 036	94 594	5 051
Чистий прибуток (збиток)	(14 742,0)	8 102,1	18 557,9	27 032	34 814	1 588

Основною сферою діяльності ЗАТ «Дніпрожилбуд» є діяльність, пов'язана з участю у реалізації інвестиційно-будівельних проектів будівництва житлових будинків. ЗАТ «Дніпрожилбуд» має досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів і нині реалізує два проекти будівництва, зокрема проект будівництва житлового мікрорайону за адресою: м. Вишгород, просп. Шевченка, 2.

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. Згідно зі статистичними даними, в січні-березні 2009 року будівельними підприємствами Київської області виконано будівельних робіт власними силами на 223,1 млн. грн., що на 58,4% менше, ніж у січні-березні 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-березні 2009 року, порівняно з січнем-березнем 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Скоротили обсяги будівництва порівняно з січнем-березнем 2008 року підприємства 19 районів та 9 міст області.

З метою фінансування будівництва житлового мікрорайону за адресою: м. Вишгород, просп. Шевченка, 2, компанія випустила цільові облігації серій V-AT загальним номінальним обсягом 76 957,0 грн. Будівництво I черги планується завершити у жовтні 2009 року, II черги – у кінці вересня 2009 року. Станом на 01.04.2009 р. на об'єкті по I та II черзі виконані підготовчі та земляні роботи, роботи з армування ростверкових плит. Наразі закінчуються роботи зі зведення монолітного каркасу по II черзі, завершуються роботи з цегляної кладки стін та перегородок по II черзі, по I черзі роботи з цегляної кладки проводяться на рівні 16-17 поверхів, також проводяться роботи з утеплення фасаду, встановлення металопластикових вікон по II черзі. Проводяться роботи з прокладання труб з водопроводу, тепlopостачання, каналізації, воздуховодів з вентиляції, монтажу металоконструкції покрівлі, прокладання кабелів з електропостачання, монтажу ліфтів. Станом на 01.04.2009 р. обсяг фінансування проекту будівництва складає 131,6 млн. грн. (станом на 01.01.2009 р. – 125,7 млн. грн.). За даними компанії, загальний ступінь будівельної готовності проекту станом на 01.04.2009 р. складає 52,2% (станом на 01.01.2009 р. – 50,2%). Порівняно з наданим компанією графіком спостерігається затримка в ході будівництва до 3-х місяців.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «Дніпрожилбуд» збільшилась на 2 881,0 тис. грн., до 222 908,0 тис. грн. Необоротні активи протягом I кварталу 2009 року збільшились на 6 683,0 тис. грн., до 129 102,0 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва – 126 098,0 тис. грн., або 57% валюти балансу (6 690,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок збільшення витрат за проектом будівництва житлового мікрорайону по просп. Шевченка, 2). Довгострокові фінансові інвестиції компанії станом на 31.12.2008 р. складають 2 910,0 тис. грн. (цінні папери, а саме акції українських підприємств).

На кінець аналізованого періоду оборотні активи підприємства зменшились на 3 802,0 тис. грн. до 93 806,0 тис. грн., переважно за рахунок поточних фінансових інвестицій, які станом на 31.03.2009 р. становили 62 762,0 тис. грн. (цінні папери – дисконтні облігації).

Основними джерелами формування валюти балансу у I кварталі 2009 року були довгострокові зобов'язання (72% валюти балансу). Обсяг довгострокових зобов'язань становив 159 765,0 тис. грн. (розміщені облігації серій В-U, а також облігації серій V-AT). Також до складу довгострокових зобов'язань входить забезпечення наступних витрат та платежів у сумі 2 501,0 тис. грн. (кошти, які заплановано спрямувати на впорядкування прибудинкової території за вже введеним в експлуатацію житловим будинком на пл. Шевченка, 3). Поточні зобов'язання станом на 31.03.2009 року становили 34 316,0 тис. грн. та сформовані за рахунок кредиторської заборгованості за товари та послуги 4 062,0 тис. грн. (заборгованість перед контрагентами за будівельно-монтажні роботи та послуги). Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (кошти, отримані від покупців нежитлових приміщень за проектом будівництва житлового мікрорайону по просп. Шевченка, 2), на кінець аналізованого періоду складала 29 652,0 тис. грн. Протягом аналізованого періоду компанія не залучала банківські кредити. Результатом діяльності ЗАТ «Дніпрожилбуд» у I кварталі 2009 року стало отримання чистого прибутку у розмірі 1 588,0 тис. грн.

ЗАТ «Дніпрожилбуд» здійснило випуск цільових забезпечених облігацій серій V – AT загальним номінальним обсягом 76 957,0 тис. грн. (свідоцтва ДКЦПФР від 18.11.2008 р. № 871-895/2/08). Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування I черги будівництва групи житлових будинків багатопверхової забудови по пр. Шевченка у м. Вишгороді. Облігації забезпечені порукою ТОВ «Славутич-2000». Станом на 01.04.2009 р. облігації серій V – AT розміщені у повному обсязі на загальну суму 76 957,0 грн.

8 жовтня 2007 року постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій В-U за № 665/2/07 – 684/2/07 відповідно. Станом на 01.04.2009 р. облігації серій В-U розміщені у повному обсязі. За даними представників компанії, по проекту житлового будинку на пл. Шевченка, 3 (будинок введено в експлуатацію наприкінці 2007 року, акт державної приймальної комісії від 14.11.2007 р.) проведено роботу щодо здійснення розрахунків з інвесторами, зокрема за цільовими облігаціями серії А, які були випущені для фінансування спорудження зазначеного будинку. Строк погашення облігацій закінчився 31.12.2006 р., у I кварталі 2008 року до ДКЦПФР були надані документи для скасування випуску облігацій серії А. Таким чином, компанія прострочила виконання зобов'язань за першим випуском облігацій більше ніж на 1 рік. За даними Емітента, така відстрочка виконання зобов'язань відбулась тому що 636 облігацій не було пред'явлено до погашення у встановлений термін. Таким чином, ЗАТ «Дніпрожилбуд» задепонувало на рахунку кошти у обсязі, що дорівнює загальній номінальній вартості непогашених облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ЗАТ «ДНПРОЖИЛБУД» підтверджено на рівні **uaB-**, 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 ЗАТ «Дніпрожилбуд», тис. грн.

Актив	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
I. Необоротні активи	25 309,4	38 841,3	69 591,9	98 262	122 419	129 102
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Незавершене будівництво	25 160,2	38 705,3	66 558,4	95 240	119 408	126 098
Основні засоби	143,8	130,6	118,2	107	95	88
Довгострокові фінансові інвестиції:						
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	2 909,9	2 910	2 910	2 910
Інші необоротні активи	5,4	5,4	5,4	5	6	6
II. Оборотні активи	91 960,8	76 549,7	53 739,7	37 357	97 608	93 806
Запаси:						
виробничі запаси	140,5	0,0	0,0	287	759	1 241
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	28,6	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	2 902,2	5 352,4	10 892,1	16 112	20 416	21 588
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 107,1	4 402,5	6 835,4	8 209	4 427	3 136
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	30 987,6	7 126	67 011	62 762
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	82 918,5	62 708,2	688,6	954	45	129
Інші оборотні активи	3 863,8	4 053,1	4 278,2	4 670	4 950	4 950
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Баланс	117 270,2	115 391,0	123 331,6	135 619	220 027	222 908
Пасив						
I. Власний капітал	(10 077,0)	(1 974,9)	8 480,9	16 955	24 737	26 326
Статутний капітал	531,9	531,9	531,9	532	532	532
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(10 608,9)	(2 506,8)	7 949,0	16 423	24 205	25 794
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	4 000,0	3 425,9	3 120,2	3 120	2 537	2 501
Інші забезпечення	4 000,0	3 425,9	3 120,2	3 120	2 537	2 501
III. Довгострокові зобов'язання	94 632,1	82 807,5	82 807,5	82 808	159 765	159 765
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	94 632,1	82 807,5	82 807,5	82 808	159 765	159 765
IV. Поточні зобов'язання	28 715,1	31 130,8	28 923,0	32 737	32 988	34 316
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	23 133,3	25 619,7	25 619,7	27 278	29 652	29 652
Кредиторська заборгованість за товари	5 407,1	5 511,1	3 185,7	5 445	2 804	4 062
Інші поточні зобов'язання	174,7	0,0	117,6	0	532	587
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Баланс	117 270,2	115 391,0	123 331,6	135 619	220 027	222 908

Фінансові результати ЗАТ «Дніпрожилбуд», тис. грн.

Показник	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші доходи	0,0	71 249,8	104 059,0	129 397	6 639
Інші фінансові доходи	8 688,3	7,9	9,0	11	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом чистих доходів	8 688,3	71 257,7	104 068,0	129 408	6 639
Матеріальні витрати	362,8	360,3	476,0	494	33
Витрати на оплату праці	109,1	218,1	375,0	535	182
Відрахування на соціальні заходи	41,9	83,8	144,0	205	70
Амортизація	13,6	25,9	37,0	49	7
Інші витрати	568,7	51 820,0	75 682,0	92 754	4 248
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом витрат	586,2	52 699,8	77 036,0	94 594	5 051
Чистий прибуток (збиток)	8 102,1	18 557,9	27 032	34 814	1 588

Балансові дані ТОВ «Славутич – 2000», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008
Актив	3 822,4	5 502,7	158 386,7	211 294,4	231 862,4	204 417
Оборотні активи:	2,0	2,8	33 050,2	141 372,1	170 254,1	147 311
Грошові кошти	1,4	2,1	4 525,0	1 776,4	5 997,7	3 739,7
Дебіторська заборгованість	0,6	0,7	28 523,8	139 590,4	164 254,2	143 308,9
Необоротні активи:	3 820,4	5 499,9	125 332,5	69 913,6	61 608,3	57 106,0
Основні засоби	0,8	0,4	112,0	90,7	95,0	92,7
Довгострокові фінансові інвестиції	3 819,6	5 499,5	111 819,5	69 822,9	61 513,3	57 013,3
Пасив	3 822,4	5 502,7	158 386,7	211 294,4	231 862,4	204 417
Поточні зобов'язання:	479,1	516,2	28 374,4	1 337,5	0,6	0
Короткострокові кредити банків	427,0	516,1	28 371,4	0,0	0,0	0
Кредиторська заборгованість	0,0	0,1	0,4	1,5	0,6	0
Інші поточні зобов'язання	52,0	0,0	2,6	1 336,0	0,0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	101 353,0	158 999,2	178 466,8	223 261,3
Власний капітал:	3 343,3	4 986,5	28 659,3	50 957,7	53 395,0	(18 844,3)
Статутний капітал	3 595,0	5 285,0	11 552,0	15 224,2	18 694,2	18 694,2
Нерозподілений прибуток (збиток)	(251,7)	(298,5)	17 107,3	35 733,5	34 700,8	(37 538,5)

Фінансові результати ТОВ «Славутич – 2000», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008
Чистий обсяг продажу	0,0	0,1	3 513,1	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	52,0	22 184,6	82 299,5	104 882,4	104 966,0
Інші звичайні доходи	113,3	0,0	47 951,6	128 282,7	162 783,4	153 417,9
Разом чисті доходи	113,3	52,1	73 649,3	210 608,1	267 691,7	258399,8
Матеріальні витрати	3,9	4,4	3,7	0,3	14,8	25,6
Витрати на оплату праці	1,5	1,6	9,7	61,4	77,5	96,3
Відрахування на соціальні заходи	0,8	0,4	7,5	22,5	55,1	82,1
Амортизація	1,5	3,2	25,7	21,3	30,4	39,9
Інші операційні витрати	0,0	0,0	29 176,2	84 233,0	107 980,8	151 338,8
Інші звичайні витрати	164,7	89,3	23 509,8	107 643,4	141 939,6	161 462,9
Разом витрати	172,4	98,9	56 243,5	191 981,9	250 098,2	313 045,6
Чистий прибуток (збиток)	(59,1)	(46,8)	17 405,8	18 626,2	17 593,5	(54 645,8)



Хід виконання будівельних робіт житлового мікрорайону по просп. Шевченка, 2 (зліва-направо: I та II черги) у м. Вишгороді станом на початок лютого 2009 року



Хід виконання будівельних робіт житлового мікрорайону по просп. Шевченка, 2 (зліва-направо: I та II черги) у м. Вишгороді станом на 15.05.2009 року