

Рейтинговий звіт SLVT 001-007 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ БК «Славутич»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 36 584 461,00 грн.; серія В – 4 265 974,00 грн.; серія С – 5 172 768,50 грн. на загальну суму: 46 023 203,50 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А, В – 36,50 грн.; серія С – 33,50 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 1 002 314 шт.; серія В – 116 876 шт.; серія С – 154 411 шт. на загальну суму: 1 273 601 шт.
Термін розміщення:	з 07.04.2008 р. по 18.04.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 15.07.2009 р. (включно)
Термін погашення:	з 16.07.2009 р. по 30.12.2009 р.
Рейтингова дія:	Оновлення
Дата визначення:	09.10.2007 р.
Дата оновлення:	28.05.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB
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 БК «Славутич» за I квартал 2009 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	09.10.2007 р.	02.12.2008 р.	12.03.2009 р.	28.05.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНІЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ БК «Славутич» підтримується:

- наявністю у ТОВ БК «Славутич» досвіду реалізації будівельних проектів, зокрема, було реалізовано два проекти будівництва житлової нерухомості у м. Дніпропетровську загальною площею 20,3 тис. кв. м;
- перебуванням на завершальній стадії проекту житлового будинку по вул. Херсонській, у районі буд. 9А у м. Дніпропетровську (II черга), для фінансування будівництва якого товариство здійснило випуск облігацій серій А, В, С.

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

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом майнових прав на частину площ, які мають бути передані при погашенні цільових облігацій серій А, В, С;
- нестабільністю результатів фінансово-господарської діяльності Емітента;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	13 717,9	18 542,3	48 244,6	44 795,1	50 763,4	111 463	109 367
Власний капітал	659,0	(1 454,0)	9 345,8	7 133,8	7 683,3	15 001	14 512
Незавершене будівництво	0,0	120,8	3 334,7	22 988,3	22 965,6	49 292	52 746
Незавершене виробництво	9 627,4	12,3	188,2	7,8	7,8	16	16
Основні засоби	1 214,3	1 438,3	7 812,6	7 541,4	7 460,2	7 236	7 161
Дебіторська заборгованість	281,5	14 488,7	32 234,3	9 823,3	16 221,9	45 121	37 085
Кредиторська заборгованість	11 589,4	18 456,3	38 288,7	16 198,8	14 338,1	26 020	29 126

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	753,7	436,0	11 034,4	2 524,0	2 903,0	10 642	327
Валовий прибуток	17,0	95,6	(1 387,3)	609,5	(1 167,9)	1 427	(212)
Операційний прибуток	(215,0)	188,5	(2 087,5)	(27,0)	(2 227,7)	(261)	(492)
Чистий прибуток (збиток)	(252,8)	(499,0)	(2 113,0)	423,2	(1 425,7)	(223)	(495)

Основною сферою діяльності ТОВ БК «Славутич» є діяльність, пов'язана з участю у реалізації інвестиційно-будівельних проектів.

ТОВ БК «Славутич» наразі (як Замовник та Інвестор) здійснює будівництво житлового будинку по вул. Херсонській, у районі буд. 9А у м. Дніпропетровську (II черга будівництва), для фінансування будівництва якого товариство здійснило випуск облігацій серій А, В, С. Кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 48 440 124,0 грн. Станом на кінець I кварталу 2009 року обсяг незавершеного будівництва за проектом, який підтверджено актами виконаних робіт, склав 49 609,0 тис. грн. Станом на травень 2009 року роботи за проектом перебувають на завершальній стадії: тривають роботи з благоустрою території та процес підписання документів щодо введення об'єкта в експлуатацію. Роботи порівняно з наданим компанією графіком проводяться із затримкою. При цьому раніше компанія переглянула строки реалізації проекту. Запланований строк введення будинку в експлуатацію – кінець травня 2009 року. Наразі компанія проводить роботи із введення об'єкта в експлуатацію.

У портфелі проектів ТОВ БК «Славутич» також перебувають проект будівництва спортивно-оздоровчого комплексу у м. Дніпропетровську, проект будівництва житлового будинку по вул. Шмідта, 43-47 у м. Дніпропетровську та проект будівництва житлового мікрорайону біля спортивно-оздоровчого комплексу у м. Дніпропетровську. Будівельні роботи за цими проектами наразі не ведуться.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. В найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ БК «Славутич» зменшилась на 2 096,0 тис. грн., або 1,88% (з 111 463,0 тис. грн. до 109 367,0 тис. грн.). Активи товариства сформовані, насамперед, за рахунок дебіторської заборгованості та незавершеного будівництва за проектами компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були поточні зобов'язання товариства, зокрема банківський кредит, а також зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність

ТОВ БК «Славутич» протягом I кварталу 2009 року була збитковою. Підприємство отримало збиток у розмірі 495,0 тис. грн.

ТОВ БК «Славутич» для фінансування власної діяльності використовує банківські кредити. Станом на 31.03.2009 р. залишок за кредитом склав 2 530,3 тис. дол. США

Облігації ТОВ БК «Славутич» серій А-С були зареєстровані ДКЦПФР 24 березня 2008 року. 8 квітня 2008 року розміщення облігацій було закінчено, про що ТОВ БК «Славутич» отримало свідоцтва про реєстрації випуску облігацій за номерами від 294/2/08 до 296/2/08, дата видачі – 25 квітня 2008 року

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ БК «Славутич» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ БК «Славутич», тис. грн.

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Актив	13 717,9	18 542,3	48 234,5	44 795,1	111 463	109 367
Необоротні активи	1 214,3	1 559,1	11 549,2	31 622,7	57 358	60 737
Незавершене будівництво	0,0	120,8	3 334,7	22 988,3	49 292	52 746
Основні засоби	1 214,3	1 438,3	7 812,6	7 541,4	7 236	7 161
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	401,9	1 093,0	830	830
Оборотні активи	12 501,2	16 980,3	36 682,2	13 169,6	54 101	48 627
виробничі запаси	446,0	180,0	118,1	2 950,6	284	73
незавершене виробництво	9 627,4	12,3	188,2	7,8	16	16
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	8 257	11 108
Дебіторська заборгованість за товари:	155,9	145,0	98,3	250,7	1 094	1 600
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	49,6	5,7	1 118,8	4 388,4	5 582	6 100
за виданими авансами	76,0	14,8	6 807,2	3 756,1	36 695	27 411
Інша поточна дебіторська заборгованість		14 323,2	24 210,0	1 428,1	1 973	1 974
Грошові кошти та їх еквіваленти:	674,6	1,7	119,3	38,5	29	207
Інші оборотні активи	1 471,7	2 297,6	4 022,3	349,4	171	138
Витрати майбутніх періодів	2,4	2,9	3,1	2,8	4	3
Пасив	13 717,9	18 542,3	48 234,5	44 795,1	111 463	109 367
Власний капітал	659,0	(1 454,0)	9 345,8	7 133,8	15 001	14 512
Статутний капітал	138,8	138,8	4 000,0	4 000,0	15 000,0	15 000,0
Інший додатковий капітал	1 129,0	882,6	7 463,0	7 461,7	7 462	7 462
Резервний капітал	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(643,8)	(2 510,4)	(2 087,2)	(4 362,9)	(4 541)	(5 030)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	65,0	0,0	2 955	2 955
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Довгострокові зобов'язання	160,6	34,0	0,0	0,0	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	160,6	34,0	0,0	0,0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Поточні зобов'язання	12 898,3	19 962,3	38 888,7	37 661,3	96 462	94 855
Короткострокові кредити банків	1 469,5	1 540,0	600,0	0,0	0,0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	21 462,5	70 219	65 506
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	223	223
Кредиторська заборгованість за товари	295,2	60,2	18,5	155,8	4 240	4 221
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	10 784,7	0,0	3 243,5	4 520,6	21 434	21 269
з бюджетом	236,2	253,0	13,2	23,0	41	49
зі страхування	36,9	14,6	15,1	22,5	16	18
з оплати праці	75,4	31,3	35,4	48,0	37	39
Інші поточні зобов'язання	0,4	18 063,2	34 963,0	11 428,9	252	3 530

Фінансові результати ТОВ БК «Славутич», тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	753,7	436,0	11 034,4	2 524,0	2 903,0	3 895,2	10 642	327
Собівартість	736,7	340,4	12 421,7	1 914,5	4 070,9	3 285,0	9 215	539
Валовий прибуток	17,0	95,6	(1 387,3)	609,5	(1 167,9)	610,2	1 427	(212)
Загальні витрати	216,1	0,0	189,5	437,7	851,0	196,3	1 347	292
Інші операційні доходи	27,2	112,5	85,4	0,0	21 547,3	2 398,5	7 866	318
Інші операційні витрати	43,1	19,6	596,1	198,8	21 756,1	2 386,1	8 207	306
Операційний прибуток	(215,0)	188,5	(2 087,5)	(27,0)	(2 227,7)	426,3	(261)	(492)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	3 089
Фінансові витрати	42,8	35,4	0,0	254,5	66,1	14,4	65	9
Інші доходи	52,4	48,8	38,1	90,1	119,0	17,6	119	210
Інші витрати	21,4	87,7	1,8	2,0	73,8	1,0	66	3 293
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(226,8)	114,2	(2 051,2)	(193,4)	(2 248,3)	428,5	(84)	(495)
Податок на прибуток	0,0	613,2	61,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Дохід з податку на прибуток	26,0	0,0	0,0	616,6	822,6	0,0	139	0
Чистий прибуток (збиток)	(252,8)	(499,0)	(2 113,0)	423,2	(1 425,7)	428,5	223	(495)

Інформація про реалізацію будівельних проєктів Емітента



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Херсонській, у районі буд. № 9 А, станом на травень 2008 року та на кінець листопада 2008 року



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Херсонській (будинок та паркінг), у районі буд. № 9 А, станом на кінець лютого 2009 року



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Херсонській (будинок та паркінг), у районі буд. № 9 А, станом на кінець травня 2009 року