

Рейтинговий звіт SLVT 001-008 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:	24.09.2009 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 II квартал та I півріччя 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	09.10.2007 р.	02.12.2008 р.	12.03.2009 р.	28.05.2009 р.	24.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НИЖ ДОСТАТНЯ, 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;
- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Херсонській, у районі буд. 9А у м. Дніпропетровську (II черга), квартири, нежитлові приміщення та машино-місця в паркінгу якого мають бути передані при погашенні 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;
- 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	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	13 717,9	18 542,3	48 244,6	44 795,1	111 463	109 367	78 625
Власний капітал	659,0	(1 454,0)	9 345,8	7 133,8	15 001	14 512	(4 206)
Незавершене будівництво	0,0	120,8	3 334,7	22 988,3	49 292	52 746	47 448
Незавершене виробництво	9 627,4	12,3	188,2	7,8	16	16	16
Основні засоби	1 214,3	1 438,3	7 812,6	7 541,4	7 236	7 161	7 086
Дебіторська заборгованість	281,5	14 488,7	32 234,3	9 823,3	45 121	37 085	19 698
Кредиторська заборгованість	11 589,4	18 456,3	38 288,7	16 198,8	26 020	29 126	34 037

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	436,0	11 034,4	2 524,0	2 903,0	10 642	327	157
Валовий прибуток	95,6	(1 387,3)	609,5	(1 167,9)	1 427	(212)	(336)
Операційний прибуток	188,5	(2 087,5)	(27,0)	(2 227,7)	(261)	(492)	(897)
Чистий прибуток (збиток)	(499,0)	(2 113,0)	423,2	(1 425,7)	(223)	(495)	(907)

Основною сферою діяльності ТОВ БК «Славутич» є діяльність, пов'язана з участю у реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Раніше ТОВ БК «Славутич» здійснювало свою діяльність спільно з підприємствами, які утворювали групу компаній. Але, за даними ТОВ БК «Славутич», протягом I кварталу 2008 року підприємство вийшло зі складу учасників ДП «Славутич-Луганськ», продавши свою частку ТОВ «Арена-Славутич». Відповідно, портфель інвестиційно-будівельних проектів компанії зменшився на проект будівництва льодового палацу спорту в кварталі Молодіжному, 20а у м. Луганську, реалізацією якого займалося ДП «Славутич-Луганськ».

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, станом на кінець I кварталу 2009 року склав 49 609,0 тис. грн. На підставі актів готовності об'єкта до експлуатації від 21 липня 2009 року ТОВ БК «Славутич» отримало Свідоцтво про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм та правил за № 04000000136 від 25 серпня 2009 року. Загальна площа 85 квартир склала 10 403,6 кв. м, житлова площа – 3 960,7 кв. м.

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 проводяться.

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. Зокрема, в січні-червні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 872,6 млн. грн., що на 51,9% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу укладалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ БК «Славутич» зменшилась на 30 742,0 тис. грн., або 28,11% (з 109 367,0 тис. грн. до 78 625,0 тис. грн.) переважно за рахунок проведення коригування фінансової звітності через зміну облікової політики товариства. Активи товариства сформовані, насамперед, за рахунок дебіторської заборгованості та незавершеного будівництва за проектами компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II 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 півріччя 2009 року була збитковою. Підприємство отримало збиток у розмірі 907,0 тис. грн.

ТОВ БК «Славутич» для фінансування власної діяльності використовує банківські кредити, зокрема було укладено Кредитний договір № 18/КВ-07 на відкриття відновлювальної кредитної лінії (в іноземній валюті) від 05.04.2007 р. ТОВ БК «Славутич» у IV кварталі 2008 року розпочало погашення кредиту. Станом на 31.03.2009 р. залишок за кредитом складав 2 530,3 тис. дол. США. Протягом II кварталу 2009 року ТОВ БК «Славутич» погасило 2 196,4 тис. дол. США. Станом на 30.06.2009 р. залишок за кредитом складав 333,9 тис. дол. США. 8 липня 2009 року відбулося повне погашення кредиту, про що 10 липня 2009 року було укладено договір про розірвання кредитного договору №18/КВ-07 та зняті обтяження на об'єкти застави.

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. Наразі триває процес погашення облігацій.

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.

	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	18 542,3	48 234,5	44 795,1	111 463	109 367	78 625
Необоротні активи	1 559,1	11 549,2	31 622,7	57 358	60 737	55 364
Незавершене будівництво	120,8	3 334,7	22 988,3	49 292	52 746	47 448
Основні засоби	1 438,3	7 812,6	7 541,4	7 236	7 161	7 086
Відстрочені податкові активи	0,0	401,9	1 093,0	830	830	830
Оборотні активи	16 980,3	36 682,2	13 169,6	54 101	48 627	23 260
виробничі запаси	180,0	118,1	2 950,6	284	73	48
незавершене виробництво	12,3	188,2	7,8	16	16	16
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	8 257	11 108	2 851
Дебіторська заборгованість за товари:	145,0	98,3	250,7	1 094	1 600	1 341
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	5,7	1 118,8	4 388,4	5 582	6 100	8 076
за виданими авансами	14,8	6 807,2	3 756,1	36 695	27 411	8 309
Інша поточна дебіторська заборгованість	14 323,2	24 210,0	1 428,1	1 973	1 974	1 972
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1,7	119,3	38,5	29	207	2
Інші оборотні активи	2 297,6	4 022,3	349,4	171	138	645
Витрати майбутніх періодів	2,9	3,1	2,8	4	3	1
Пасив	18 542,3	48 234,5	44 795,1	111 463	109 367	78 625
Власний капітал	(1 454,0)	9 345,8	7 133,8	15 001	14 512	(4 206)
Статутний капітал	138,8	4 000,0	4 000,0	15 000,0	15 000,0	15 000,0
Інший додатковий капітал	882,6	7 463,0	7 461,7	7 462	7 462	7 462
Резервний капітал	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 510,4)	(2 087,2)	(4 362,9)	(4 541)	(5 030)	(23 748)
Неоплачений капітал	0,0	65,0	0,0	2 955	2 955	2 955
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	34,0	0,0	0,0	0	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	34,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Поточні зобов'язання	19 962,3	38 888,7	37 661,3	96 462	94 855	82 831
Короткострокові кредити банків	1 540,0	600,0	0,0	0,0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	21 462,5	70 219	65 506	48 571
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	223	223	223
Кредиторська заборгованість за товари	60,2	18,5	155,8	4 240	4 221	4 257
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	3 243,5	4 520,6	21 434	21 269	21 770
з бюджетом	253,0	13,2	23,0	41	49	37
зі страхування	14,6	15,1	22,5	16	18	9
з оплати праці	31,3	35,4	48,0	37	39	21
Інші поточні зобов'язання	18 063,2	34 963,0	11 428,9	252	3 530	7 943

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	11 034,4	2 524,0	2 903,0	10 642	327	157
Собівартість	12 421,7	1 914,5	4 070,9	9 215	539	493
Валовий прибуток	(1 387,3)	609,5	(1 167,9)	1 427	(212)	(336)
Загальні витрати	189,5	437,7	851,0	1 347	292	607
Інші операційні доходи	85,4	0,0	21 547,3	7 866	318	361
Інші операційні витрати	596,1	198,8	21 756,1	8 207	306	315
Операційний прибуток	(2 087,5)	(27,0)	(2 227,7)	(261)	(492)	(897)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,3	0,0	3 089	0
Фінансові витрати	0,0	254,5	66,1	65	9	167
Інші доходи	38,1	90,1	119,0	119	210	3 672
Інші витрати	1,8	2,0	73,8	66	3 293	3 515
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(2 051,2)	(193,4)	(2 248,3)	(84)	(495)	(907)
Податок на прибуток	61,8	0,0	0,0	0,0	0	0
Дохід з податку на прибуток	0,0	616,6	822,6	139	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(2 113,0)	423,2	(1 425,7)	223	(495)	(907)



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



Об'єкт будівництва по вул. Херсонській (будинок та паркінг), у районі буд. № 9 А