

Рейтинговий звіт JINK 001-020 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А №№ 000001-200000 – 90 000 000,00 грн. на загальну суму: 90 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А №№ 000001-200000 – 450,00 грн.
Кількість облигацій:	серії А №№ 000001-200000 – 200 000 шт. загальна кількість: 200 000 шт.
Термін розміщення:	з 01.08.2007 р. по 31.07.2008 р.
Термін обігу:	обіг облигацій починається після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій. Дата закінчення обігу – 31.12.2010 р.
Термін погашення:	з 01.01.2011 р. по 31.03.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.10.2006 р.
Дата оновлення:	30.08.2011 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 ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» за II квартал та I півріччя 2011 року в цілому, 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	24.10.2006	27.11.2007	16.03.2010	07.09.2010	03.12.2010	11.03.2011	23.06.2011	30.08.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

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

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлового комплексу в м. Одесі по вул. Армійській, 11.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» обмежується:

- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	102 650,2	260 223,0	245 434,5	278 568,5	283 888,1	21 801,0	18 108,4
Власний капітал	608,2	(3 871,1)	(7 419,6)	954,4	39 615,3	(7 394,6)	(11 497,9)
Дебіторська заборгованість	55 656,1	42 888,3	35 168,7	50 818,5	46 175,0	7 784,2	8 074,5
Кредиторська заборгованість	1 942,0	13 377,8	713,2	32 803,2	9 391,4	1 618,2	3 973,8
Незавершене будівництво	36 207,9	88 365,8	152 296,1	115 310,7	168 602,4	0,0	0,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Разом доходи	74 652,6	35 382,6,6	79 576,9	50 553,1	101 782,2	187 812,0	190 656,0
Разом витрати	79 810,5	39 861,9	83 125,4	42 238,5	98 247,3	242 321,9	249 259,9
Чистий прибуток (збиток)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	8 307,3	3 534,9	(54 509,9)	(58 613,2)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»

Основними напрямками діяльності ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» є здавання в оренду нерухомого майна та здійснення залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

На сьогодні ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» як Замовник та Інвестор реалізувало інвестиційно-будівельний проект зі зведення житлового комплексу в м. Одесі по вул. Армійській, 11 (для фінансування будівництва були випущені цільові облігації серій А, В, С, D).

Згідно Сертифікатів відповідності №15000397 від 22.04.2010 р., №15001997 від 01.03.2011 р. та №15001998 від 01.03.2011 р. житловий комплекс в м. Одесі по вул. Армійській, 11 введено в експлуатацію. Наразі на об'єкті закінчуються роботи з благоустрою прилеглої території та оздоблювальні роботи паркінгу.

Протягом II кварталу 2011 року суттєвого поживлення у будівельній галузі Одеського регіону не відбулось. Обсяги будівельних робіт, як і в попередніх періодах поточного року не перевищували минулорічних показників. Так, за даними управління статистики Одеської області обсяги виконаних будівельних робіт протягом січня-червня 2011 року склали 1 099,1 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 3,5%. Скорочення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зниження обсягів робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 95,3%. Серед них значно скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснювали будівництво мостів, шляхових естакад та водних споруд (на 78,8% та 51,8%, відповідно). За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце займає м.Одеса, друге – м.Іллічівськ, третє – Овідіопольський район, четверте – Комінтернівський район, п'яте – м. Южне, будівельними підприємствами яких виконано 96,0% загального обсягу робіт у області. Поступове покращення загального стану банківської сфери, яке спостерігається останнім часом, не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. У II кварталі 2011 року будівельні компанії м. Одеси продовжували відчувати дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, реалізації нових та існуючих проектів.

В аналізованому періоді на ринку житлової нерухомості Одеси спостерігалось незначне зростання кількості угод купівлі-продажу, проте воно залишається досить стриманим (в порівнянні з докризовим періодом). Найбільшим попитом користувалась нерухомість на вторинному ринку одно- або двокімнатних квартир невеликої площі, на долю яких припадало близько 50% усіх продаж. На первинному ринку продажі відбувалися здебільшого за об'єктами які введені в експлуатацію або перебувають на завершальній стадії будівництва. Протягом січня-червня 2011 року коливання цін на житлову нерухомість у м. Одесі були незначними та в цілому залишалися стабільними. Так, за даними компанії SV Development середня вартість житлової нерухомості на вторинному ринку

м. Одеси у звітному періоді знизилась на 1,3% до 1 473 дол. США за кв. м. Найдорожчим районом м. Одеси в аналізованому періоді залишається Приморський район де середня вартість житла на початок липня 2011 року склала 1 682 дол. США за кв. м., при цьому найдешевшим – селище Котовського – 1 183 дол. США за кв. м. Значного відновлення ринку нерухомості та будівельної галузі м. Одеси слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» зменшилась на 16,9% або 3 692,6 тис. грн. переважно за рахунок оборотних активів, а саме готової продукції (передано власникам об'єкти нерухомості, які введені в експлуатацію), і станом на 30.06.2011 р. становила 18 108,4 тис. грн. На кінець аналізованого періоду оборотні активи практично повністю формують валюту балансу, та були представлені переважно готовою продукцією в сумі 6 811,7 тис. грн. (об'єкти нерухомості, які введені в експлуатацію) та дебіторською заборгованістю – 8 074,5 тис. грн. (переважно дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом). Пасив компанії зменшився за рахунок цільового фінансування та власного капіталу. Основним джерелом формування валюти балансу протягом II кварталу 2011 року виступали поточні зобов'язання у розмірі 20 923,2 тис. грн. та заборгованість за цільовим фінансуванням – 7 887,9 тис. грн.

Власний капітал підприємства станом на 30.06.2011 р. мав від'ємне значення, у зв'язку із збитковою діяльністю у звітному періоді та становив (-) 11 497,9 тис. грн. Власний капітал був сформований статутним капіталом – 57 333,0 тис. грн. зменшеним на суму непокритого збитку – 68 830,9 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» протягом I півріччя 2011 року була збитковою. Протягом зазначеного періоду підприємство отримало збиток у розмірі 58 613,2 тис. грн. Доходи товариства формувались переважно за рахунок реалізації приміщень у збудованому комплексі. Витрати товариства формувались здебільшого за рахунок собівартості реалізованої нерухомості.

У своїй діяльності Товариство використовує позикові кошти. Станом на 30.06.2011 р. заборгованість за позикою склала 15 500,0 тис. грн.

27.07.2007 р. постійним Свідоцтвом №393/2/07 було зареєстровано випуск облігацій серії А. Крім того 04.04.2008 р. постійними Свідоцтвами № 329-331/2/08 було зареєстровано випуск облігацій серій В, С, D відповідно. Облігації серій А-D було розміщено у повному обсязі на загальну суму 230 446,7 тис. грн. Згідно умов випуску погашення облігацій було передбачено у період з 01.01.2011 р. по 31.03.2011 р. Станом на 30.06.2011 р. компанією здійснено погашення облігацій серій В, С, D у повному обсязі, серії А частково. Залишаються непогашеними облігації серії А на суму 795 тис. грн. (у зв'язку із несвоєчасним пред'явленням власниками облігацій до погашення). Наразі ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» подано Звіти про підсумки погашення облігацій серій А-D до Національної комісії цінних паперів та фондового ринку для отримання розпорядження про скасування випусків.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

Дані балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К», тис. грн.

Актив	2007	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
I. Необоротні активи	38 410,2	89 862,4	153 063,0	115 717,9	168 641,6	21,1	20,9
Незавершене будівництво	36 207,9	88 365,8	152 296,1	115 310,7	168 602,4	0,0	0,0
Основні засоби	2 166,6	1 460,9	731,2	371,5	3,5	3,2	3,0
Довгострокові фінансові інвестиції	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	17,9	17,9
II. Оборотні активи	64 238,2	170 359,6	92 369,0	162 848,1	115 243,7	21 777,1	18 086,0
Запаси							
виробничі запаси	11,8	12,3	6 563,2	10 322,5	2 038,5	712,5	936,1
готова продукція	0,0	0,0	0,0	70 289,7	56 420,9	11 986,3	6 811,7
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	597,5	597,5	885,3	597,5	597,5	598,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	1,9	1,8	15 200,5	40 052,7	43 096,3	6 568,9	6 355,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	55 654,2	42 289,0	19 370,7	9 880,5	2 481,2	617,8	1 120,7
Поточні фінансові інвестиції	0,0	109 963,7	33 660,9	29 507,4	9 858,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 605,7	8,0	583,6	1 910,0	342,3	187,5	50,4
Інші оборотні активи	6 964,6	17 487,3	16 392,6	0,0	409,0	1 106,6	2 213,3
III. Витрати майбутніх періодів	1,8	1,0	2,5	2,5	2,8	2,8	1,5
Баланс	102 650,2	260 223,0	245 434,5	278 568,5	283 888,1	21 801,0	18 108,4
Пасив							
I. Власний капітал	608,2	(3 871,1)	(7 250,2)	954,4	39 615,3	(7 394,6)	(11 497,9)
Статутний капітал	6 333,0	6 333,0	6 333,0	6 333,0	57 333,0	57 333,0	57 333,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5 724,8)	(10 204,1)	(13 752,6)	(5 378,6)	(10 217,7)	(64 727,6)	(68 830,0)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	7 500,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15 656,1	7 887,9
III. Довгострокові зобов'язання	90 000,0	240 133,6	240 133,6	240 133,6	230 446,7	795,2	795,2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	90 000,0	240 133,6	240 133,6	240 133,6	230 446,7	795,2	795,2
IV. Поточні зобов'язання	12 042,0	23 960,5	12 720,5	37 480,5	13 826,1	12 744,3	20 923,2
Короткострокові кредити банків	10 100,0	10 100,0	10 100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8 000,0	15 500,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 942,0	13 377,8	713,2	32 803,2	9 391,4	1 618,2	3 973,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
Інші поточні зобов'язання	0,0	482,7	1 907,3	4 677,3	4 434,7	3 126,1	1 449,4
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	102 650,2	260 223,0	245 434,5	278 568,5	283 888,1	21 801,0	18 108,4

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Жилбуд-Інвест-К», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий обсяг продажу	25,3	0,1	1,2	244,4	21 322,7	187 575,0	190 169,9
Інші операційні доходи	0,0	498,2	25,7	433,2	911,6	232,3	479,4
Інші звичайні доходи	74 627,3	34 884,3	79 550,0	49 875,5	79 547,9	4,7	6,7
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	74 652,6	35 382,6	79 576,9	50 553,1	101 782,2	187 812,0	190 656,0
Матеріальні витрати	0,0	497,9	26,0	0,0	18 312,3	236 830,4	0,0
Витрати на оплату праці	157,4	219,8	114,5	0,0	126,0	28,9	0,0
Відрахування на соціальні заходи	60,5	79,9	44,1	0,0	48,5	11,1	0,0
Амортизація	522,9	727,1	722,5	0,0	716,6	0,3	0,0
Інші операційні витрати	1 537,0	907,8,3	451,2	1 443,9	2 416,3	669,5	1 962,3
Собівартість	0,0	0,0	0,0	218,4	0,0	1 420,8	243 504,4
Інші звичайні витрати	77 532,7	37 429,4	81 764,6	40 576,2	76 565,2	3 355,3	3 793,2
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	2,5	7,3	62,4	5,4	9,3
Разом витрати	79 810,5	39 861,9	83 125,4	42 245,8	98 247,3	242 321,9	249 269,2
Чистий прибуток (збиток)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	8 307,3	3 534,9	(54 509,9)	(58 613,2)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»



Житловий комплекс по вул. Армійській, 11 в м. Одеса