

## **Рейтинговий звіт SJBD 001-011 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 13 756 806,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 303,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 45 402 штук
Термін обігу:	з дати реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30 квітня 2009 р.
Термін розміщення:	з 1 січня 2007 року до 31 грудня 2007 року
Термін погашення:	з 1 травня 2009 року до 31 грудня 2009 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	03.11.2006 р.
Дата оновлення:	23.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB+</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

Наданий в 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 ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд» 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	03.11.2006 р.	20.03.2009 р.	23.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB+	uaBB+	uaBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

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

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

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 ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд» підтримується:**

- досвідом участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів на правах Генерального підрядника: з 2003 року було зведено житлових будинків загальною площею понад 45 тис. кв. м;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей (у т. ч. з виготовлення будівельних матеріалів), які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію корпусу №17 у мікрорайоні «Омега-2А» м. Севастополя, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд» обмежується:**

- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	14 772,8	18 255,5	46 087,8	94 074,0	101 086,0
Власний капітал	7 837,0	6 541,2	15 132,5	17 190,0	14 443,0
Дебіторська заборгованість	1 059,5	976,1	4 772,9	46 890,0	55 137,0
Кредиторська заборгованість	6 886,5	2 280,7	5 866,6	21 741,0	24 263,0
Запаси	6 887,0	9 105,2	20 982,0	27 243,0	19 571,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток	-545,8	3 326,1	2 382,3	10 014,0	1 271,0
Операційний прибуток (збиток)	(198,4)	413,5	11 028,8	1 794,0	233,0
Чистий прибуток (збиток)	106,1	128,6	8 596,3	1 617,0	(2 747,0)

Основним видом діяльності закритого акціонерного проектно-будівельного товариства «Севастопольжитлобуд» (далі – ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд») є спорудження житлових будинків, а також об'єктів соціальної сфери і промислових об'єктів у м. Севастополі. Також товариство займається залученням фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацією об'єктів. На здійснення будівельних робіт товариство має Ліцензію Серії АБ №208832, видану Державним комітетом України з будівництва та архітектури 22 лютого 2005 року.

ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд» забезпечує власні потреби у будівельних матеріалах близько на 90%, інші 10% матеріалів – поставляють інші товариства.

ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд» на замовлення Управління капітального будівництва МДА м. Севастополя здійснює зведення двох об'єктів у мікрорайоні «Омега-2А» м. Севастополя:

- корпус 16 (чотири пускових комплекси) загальною площею 5 145,0 кв. м;
- корпус 17 (чотири пускові комплекси) загальною площею 5 015,0 кв. м (для фінансування була здійснена емісія облігацій серії А).

На сьогодні корпус 17 житлового будинку в мікрорайоні «Омега-2А» м. Севастополя введено в експлуатацію. Акт Державної комісії про приймання житлового будинку затверджено Розпорядженням Севастопольської МДА №1109Р від 31.12.2008 р.

Також у IV кварталі 2006 року товариство ввело в експлуатацію корпус 3 (один пусковий комплекс) площею 1 615,0 кв. м.

Ступінь будівельної готовності секцій корпусу 16 станом на 31.03.2008 р. складає понад 90%. На сьогодні на об'єкті проводяться внутрішні та зовнішні оздоблювальні роботи. Попередній термін введення комплексу в експлуатацію – IV квартал 2007 року.

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. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. За I квартал 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Зниження обсягів будівництва за I квартал 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 50,6% та 96,9% відповідно знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків та роботи із закінчення будівництва, на 46,8% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд, питома вага яких у загальному обсязі складає 89,8%. На 41-69% знизилися обсяги робіт із спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд» отримало збиток у розмірі 2 747,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилась на 7,5% (з 94 074,0 тис. грн. до 101 086,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлене переважно збільшенням незавершеного будівництва та дебіторської заборгованості. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були власний капітал та зобов'язання товариства (переважно розміщені цільові облігації, банківські позики, кредиторська заборгованість та інше).

На кінець березня 2009 року заборгованість товариства за позиками складає 21 828,0 тис. грн., що становить 21,6% джерел формування валюти балансу. Протягом I кварталу 2009 року було сплачено відсотків за позиками у розмірі 654,0 тис. грн.

У I кварталі 2007 року товариство зареєструвало облігації серії А. Станом на 31.03.2009 р. ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд» розмістило облігації у повному обсязі на суму 13 756 806,00 грн.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд» підтверджено на рівні **uaBB+**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



Дані балансу ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	2,6	4,7	1 515,0	1 511,0
Незавершене будівництво	847,8	8,6	5 540,0	12 632,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	6 336,8	10 591,9	11 188,0	10 780,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	3,0	3,0	3,0	3,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	42,2	5 552,4	516,0	200,0
Відстрочені податкові активи	182,2	0,0	222,0	222,0
Інші необоротні активи	0,1	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>7 414,7</b>	<b>16 160,6</b>	<b>18 984,0</b>	<b>25 348,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	3 743,3	3 749,7	6 040,0	5 100,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	2 934,0	11 820,4	16 051,0	9 653,0
готова продукція	2 427,9	5 411,9	5 152,0	4 818,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	442,2	2 027,1	12 888,0	28 551,0
первісна вартість	442,2	2 131,0	13 129,0	28 792,0
резерв сумнівних боргів	0,0	-103,9	241,0	241,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	70,3	4,9	316,0	105,0
за виданими авансами	0,0	0,0	32 420,0	25 436,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	463,6	2 740,9	1 266,0	1 045,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	712,9	2 610,2	212,0	20,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	1 354,9	175,0	134,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>10 794,2</b>	<b>29 720,0</b>	<b>74 520,0</b>	<b>74 862,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>46,6</b>	<b>207,2</b>	<b>570,0</b>	<b>876,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>18 255,5</b>	<b>46 087,8</b>	<b>94 074,0</b>	<b>101 086,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	1 430,0	1 430,0	4 430,0	4 430,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	4 876,5	5 106,2	2 547,0	2 547,0
Резервний капітал	0,0	0,0	358,0	358,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	234,7	8 596,3	9 855,0	7 108,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>6 541,2</b>	<b>15 132,5</b>	<b>17 190,0</b>	<b>14 443,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	400,0	148,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	9 418,5	7 757,9	7 087,0	10 743,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>9 418,5</b>	<b>8 157,9</b>	<b>7 235,0</b>	<b>10 743,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	0,0	1 891,0	19 013,0	21 140,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	13 756,8	13 757,0	13 757,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	1 258,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>16 905,8</b>	<b>32 770,0</b>	<b>34 897,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	688,0	688,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	992,3	0,0	13 207,0	15 007,0
Векселі видані	0,0	0,0	1 115,0	619,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	483,3	3 971,1	20 920,0	23 627,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0	0,0	0,0
з одержаних авансів	144,4	374,6	320,0	207,0
з бюджетом	378,5	658,2	328,0	130,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	58,8	282,6	0,0	16,0
з оплати праці	148,6	556,1	171,0	281,0
з учасниками	74,8	24,0	2,0	2,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	15,1	25,0	128,0	426,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>2 295,8</b>	<b>5 891,6</b>	<b>36 879,0</b>	<b>41 003,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>18 255,5</b>	<b>46 087,8</b>	<b>94 074,0</b>	<b>101 086,0</b>

## Додаток до рейтингового звіту №2

## Дані звіту про фінансові результати ЗАПБТ «Севастопольжитлобуд», тис. грн.

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	15 759,8	45 400,4	90 471,0	18 383,0
Податок на додану вартість	2 626,6	7 566,7	15 079,0	3 064,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	4 229,6	11 817,4	17 496,0	1 949,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 903,6	26 016,3	57 896,0	13 370,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	5 577,5	23 634,0	47 882,0	12 099,0
<b>Валовий:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>3 326,1</b>	<b>2 382,3</b>	<b>10 014,0</b>	<b>1 271,0</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Інші операційні доходи	5 193,0	18 718,1	4 682,0	430,0
Адміністративні витрати	1 282,6	4 049,4	5 575,0	986,0
Витрати на збут	1 101,9	2 232,4	2 830,0	152,0
Інші операційні витрати	5 721,1	3 789,8	4 497,0	330,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>413,5</b>	<b>11 028,8</b>	<b>1 794,0</b>	<b>233,0</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	0,0	150,1	2 494,0	3,0
Інші доходи	2,5	398,9	8 528,0	0,0
Фінансові витрати	106,5	77,5	2 656,0	654,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	137,8	103,2	8 004,0	2 241,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>171,7</b>	<b>11 397,1</b>	<b>2 156,0</b>	<b>–</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 659,0</b>
Податок на прибуток	43,1	2 800,8	539,0	88,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>128,6</b>	<b>8 596,3</b>	<b>1 617,0</b>	<b>–</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 747,0</b>
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>128,6</b>	<b>8 596,3</b>	<b>1 617,0</b>	<b>–</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 747,0</b>



Будівництво корпусу 17 у мікр-ні «Омега-2А» м. Севастополя станом на початок листопада 2008 року