

## **Рейтинговий звіт JINK 002-012 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 облігації
Обсяг випуску:	серії В – 105 870 660,00 грн. серії С – 19 376 000,00 грн. серії D – 15 200 000,00 грн. на загальну суму: 140 446 660,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії В – 570,00 грн.; серії С – 800,00 грн.; серії D – 100 000,00 грн.
Кількість облігацій:	серії В – 185 738 шт. серії С – 24 220 шт. серії D – 152 шт. загальна кількість: 210 110 шт.
Термін розміщення:	з 01.04.2008 р. по 31.03.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2010 р.
Термін погашення:	з 01.01.2011 р. по 31.03.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	27.12.2007 р.
Дата оновлення:	07.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 «Жилбуд-Інвест-К» за II квартал 2010 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	27.12.2007 р.	24.12.2009 р.	16.03.2010 р.	08.06.2010 р.	07.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 секцій 1, 6, 7, 8 в житловому комплексі в м. Одесі по вул. Армійській, 11, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С, D;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу в м. Одесі по вул. Армійській, 11 (станом на 30.06.2010р. – 96,2%, приріст протягом II кварталу 2010 р. – 4,8 %), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С, D.

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

- затримкою будівництва житлового комплексу в м. Одесі по вул. Армійській, 11 (плановий термін здачі об'єкта в експлуатацію – IV квартал 2008 року, змінений термін – IV квартал 2010 року);
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- 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	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Активи	6 706,1	102 650,2	260 223,0	245 434,5	242 936,2	278 568,5
Власний капітал	5 766,1	608,2	(3 871,1)	(7 419,6)	(7 233,9)	954,4
Дебіторська заборгованість	2 209,7	55 656,1	42 888,3	35 168,7	31 494,9	50 818,5
Кредиторська заборгованість	940,0	1 942,0	13 377,8	713,2	221,5	32 803,2
Незавершене будівництво	2 510,7	36 207,9	88 365,8	152 296,1	168 403,7	115 310,7

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

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	3 міс. 2010 р.	6 міс. 2010 р.
Разом доходи	1390,8	74 652,6	35 382,6	79 576,9	9 613,2	50 553,1
Разом витрати	1 923,8	79 810,5	39 861,9	83 125,4	9 427,5	42 179,1
Чистий прибуток (збиток)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	(185,7)	8 374

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» зосередило свою діяльність на реалізації інвестиційно-будівельного проекту зі зведення житлового комплексу в м. Одесі по вул. Армійській, 11, який реалізує як Замовник та Інвестор (для фінансування будівництва були випущені цільові облігації серій А, В, С, D).

Станом на 30.07.2010 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, становить 96,2%. Фінансування проекту станом на 30.06.2010 р. склало 259 703,0 тис. грн. (на 31.03.2010 р. - 219 324,6 тис. грн.).

Згідно сертифікату відповідності №15000397 від 22.04.2010 р., яке видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 22.04.10 р. секції 1, 6, 7, 8 введено в експлуатацію. Загальна площа 256 квартир склала 17 630,6 кв. м., житлова площа – 8 662,8 кв. м.

Протягом вересня 2010 року заплановано введення в експлуатацію ще двох секцій житлового комплексу. До кінця 2010 року заплановано введення в експлуатацію останніх двох секцій об'єкту та паркінгу. Наразі на об'єкті ведуться роботи з викладення зовнішніх стін, опоряджувальні роботи та роботи з облаштування внутрішніх інженерних мереж.

Будівельну діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» здійснює переважно на ринку м. Одеси, яке є одним із лідерів серед міст України за обсягами капіталовкладень у будівництво та площ, введених в експлуатацію. Спад на ринку нерухомості м. Одеса продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2010 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 908,1 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 89,9% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пошкваллення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пошкваллення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Одеса, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пошкваллення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» збільшилася з 242 936,2 тис. грн. до 278 568,5 тис. грн. Основними елементами валюти балансу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом, готові об'єкти нерухомості, дебіторська заборгованість та фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства (насамперед, розміщені облігації, а також кредити банків). Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» протягом 6 міс. 2010 року була прибутковою. Протягом зазначеного періоду підприємство отримало прибуток в розмірі 8 374 тис. грн.

Товариство розмістило облігації серій А, В, С, D у повному обсязі на загальну суму 230 446,7 тис. грн.



Будівництво житлового комплексу вул. Арміїській, 11 станом на 29.05.2009 р. та станом на 08.09.2009 р.



Будівництво житлового комплексу вул. Арміїській, 11 станом на 04.03.2010 р. та на кінець травня 2010 р.



Будівництво житлового комплексу вул. Арміїській, 11 станом на кінець серпня 2010 р.

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*Г. Л. Перерва*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Р. І. Смаковський*



## **Додатки**

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

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
<b>I. Необоротні активи</b>						
Незавершене будівництво	2 510,7	36 207,9	88 365,8	152 296,1	168 403,7	115 310,7
Основні засоби:						
залишкова вартість	1 652,9	2 166,6	1 460,9	731,2	551,3	371,5
первісна вартість	1 832,6	2 659,3	2 680,7	2 670,6	2 670,6	2 670,6
знос	179,7	429,7	1 219,8	1 939,4	2 119,3	2 299,1
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>4 199,3</b>	<b>38 410,2</b>	<b>89 862,4</b>	<b>153 063,0</b>	<b>168 990,7</b>	<b>115 717,9</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	11,8	12,3	6 563,2	5 856,2	10 322,5
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	70 289,7
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	597,5	597,5	597,5	885,3
первісна вартість	0,0	0,0	597,5	597,5	597,5	885,3
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1,0	1,9	1,8	15 200,5	24 734,8	40 052,7
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 208,7	55 654,2	42 289,0	19 370,7	6 162,6	9 880,5
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	109 963,7	33 660,9	26 433,1	29 507,4
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	99,7	1 605,7	8,0	583,6	203,7	1 910
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші оборотні активи	195,6	6 964,6	17 487,3	16 392,6	9 955,1	0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>2 505,0</b>	<b>64 238,2</b>	<b>170 359,6</b>	<b>92 369,0</b>	<b>73 943,0</b>	<b>162 848,1</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>6 706,1</b>	<b>102 650,2</b>	<b>260 223,0</b>	<b>245 434,5</b>	<b>242 936,2</b>	<b>278 568,5</b>

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	6 333,0	6 333,0	6 333,0	6 333,0	6 333,0	6 333,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(566,9)	(5 724,8)	(10 204,1)	(13 752,6)	(13 566,9)	(5 378,6)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>5 766,1</b>	<b>608,2</b>	<b>(3 871,1)</b>	<b>(7 250,2)</b>	<b>(7 233,9)</b>	<b>954,4</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	90 000,0	240 133,6	240 133,6	240 133,6	240 133,6
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>90 000,0</b>	<b>240 133,6</b>	<b>240 133,6</b>	<b>240 133,6</b>	<b>240 133,6</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	0,0	10 100,0	10 100,0	10 100,0	7 100,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	940,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	1 942,0	13 377,8	713,2	221,5	32 803,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	482,7	1 907,3	2 715,0	4 677,3
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>940,0</b>	<b>12 042,0</b>	<b>23 960,5</b>	<b>12 720,5</b>	<b>10 036,5</b>	<b>37 480,5</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>6 706,1</b>	<b>102 650,2</b>	<b>260 223,0</b>	<b>245 434,5</b>	<b>242 936,2</b>	<b>278 568,5</b>

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

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	3 міс. 2010 р.	6 міс. 2010 р.
Чистий обсяг продажу	269,7	25,3	0,1	1,2	0,4	244,4
Інші операційні доходи	12,1	0,0	498,2	25,7	0,0	433,2
Інші звичайні доходи	1109,0	74 627,3	34 884,3	79 550,0	9 612,8	49 875,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>1390,8</b>	<b>74 652,6</b>	<b>35 382,6,6</b>	<b>79 576,9</b>	<b>9 613,2</b>	<b>50 553,1</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	497,9	26,0	0	218,4
Витрати на оплату праці	116,5	157,4	219,8	114,5	31,5	63,1
Відрахування на соціальні заходи	44,8	60,5	79,9	44,1	12,1	24,3
Амортизація	176,9	522,9	727,1	722,5	179,9	359,7
Інші операційні витрати	157,4	1 537,0	907,8,3	451,2	206,5	930,1
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші звичайні витрати	1 428,2	77 532,7	37 429,4	81 764,6	8 995,1	40 576,2
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	2,5	2,4	7,3
<b>Разом витрати</b>	<b>1 923,8</b>	<b>79 810,5</b>	<b>39 861,9</b>	<b>83 125,4</b>	<b>9 427,5</b>	<b>42 179,1</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(533,0)</b>	<b>(5 157,9)</b>	<b>(4 479,3)</b>	<b>(3 548,5)</b>	<b>185,7</b>	<b>8 374,0</b>