

Рейтинговий звіт JINK 002-014 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:	11.03.2011 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 IV квартал та 2010 рік 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	27.12.2007	16.03.2010	08.06.2010	07.09.2010	03.12.2010	11.03.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 секцій 1, 6, 7, 8 в житловому комплексі в м. Одесі по вул. Армійській, 11;
- перебуванням на завершальній стадії будівництва житлового комплексу у м. Одесі по вул. Армійській, 11, 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 у ході будівництва житлового комплексу (плановий термін здачі об'єкта в експлуатацію – IV квартал 2008 року, змінений термін – IV квартал 2010 року);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Активи	102 650,2	260 223,0	245 434,5	278 568,5	265 028,7	283 888,1
Власний капітал	608,2	(3 871,1)	(7 419,6)	954,4	1 394,7	39 615,3
Дебіторська заборгованість	55 656,1	42 888,3	35 168,7	50 818,5	47 431,1	46 175,0
Кредиторська заборгованість	1 942,0	13 377,8	713,2	32 803,2	20 248,6	13 826,1
Незавершене будівництво	36 207,9	88 365,8	152 296,1	115 310,7	143 934,3	168 602,4

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

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Разом доходи	74 652,6	35 382,6,6	79 576,9	50 553,1	88 482,3	101 782,2
Разом витрати	79 810,5	39 861,9	83 125,4	42 179,1	86 568,0	98 247,3
Чистий прибуток (збиток)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	8 374	1 914,3	3 534,9

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» 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 облигації серій А, В, С, D).

Станом на 01.01.2011 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними підприємства, становив 93%. Фінансування проекту станом на 01.01.2011 р. склало 293 723,6 тис. грн. (на 30.09.2010 р. – 272 598,1 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.

Станом на 01.01.2011 року на об'єкті будівництва: - за секцією 2 будівництво завершено, виконуються роботи з благоустрою; за секцією 3: будівництво завершено, виконуються роботи з благоустрою; за секцією 4: будівництво завершено, виконуються роботи з благоустрою території та оздоблювальні роботи; за секцією 5: будівництво завершено, виконуються роботи з благоустрою території та оздоблювальні роботи. За даними представників компанії введення об'єктів в експлуатацію (2, 3, 4, 5 секції) було заплановано на кінець 2010 року.

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. Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за 2010 рік склав 2 510,8 млн. грн., що у порівнянні з попереднім роком менше на 5,7%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 78,8% від загального обсягу. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. Надходження коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери поки що є дуже обмеженим. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» збільшилась на 18 859,4 тис. грн. за рахунок, переважно незавершеного будівництва. Необоротні активи підприємства станом на 31.12.2010 р. становили

168 641,6 тис. грн. (+24 491,9 тис. грн. протягом IV кварталу 2010 року за рахунок збільшення витрат, пов'язаних з реалізацією проекту будівництва житлового комплексу по вул. Армійській, 11 у м. Одесі), які практично повністю сформовані незавершеним будівництвом.

Оборотні активи Емітента на кінець аналізованого кварталу дорівнювали 115 243,7 тис. грн. Основними складовими є наступні статті: готова продукція – 56 420,9 тис. грн. (об'єкти нерухомості, які введені в експлуатацію); дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 43 096,3 тис. грн.; інша поточна заборгованість – 2 481,2 тис. грн. (переважно заборгованість контрагентів за будівельно-монтажні та інші роботи, послуги тощо); поточні фінансові інвестиції у сумі 9 858,0 тис. грн. (цільові облігації власного випуску).

Протягом аналізованого кварталу основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» виступали довгострокові зобов'язання у сумі 230 446,7 тис. грн. або 81% валюти балансу (заборгованість за облігаціями власного випуску). Поточні зобов'язання підприємства станом на 31.12.2010 р. дорівнювали 13 826,1 тис. грн., основними складовими яких є заборгованість за товари та послуги у сумі 9 391,4 тис. грн. (заборгованість перед контрагентами за будівельні роботи, послуги, тощо); інші зобов'язання – 4 434,7 тис. грн.

Розмір власного капіталу підприємства станом на 31.12.2010 р. становив 39 615,3 тис. грн., який сформований статутним капіталом – 57 333,0 тис. грн. (сплачений на 87%) та зменшений на суму непокритого збитку – 10 217,7 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» протягом 2010 року була прибутковою. Протягом зазначеного періоду підприємство отримало прибуток у сумі 3 534,9 тис. грн. Доходи товариства формувались переважно за рахунок реалізації цінних паперів, нерухомого майна, а також за рахунок надання послуг оренди. Витрати товариства формувались переважно за рахунок матеріальних, інших операційних та інших звичайних витрат, зокрема собівартості цінних паперів.

27.07.2007 р. постійним Свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серії А за №393/2/07. Крім того 04.04.2008 р. постійними свідоцтвами було зареєстровано випуск облігацій серій В, С, D за № 329-331/2/08 відповідно. Облігації серій А-D було розміщено у повному обсязі, на загальну суму 230 446,7 тис. грн. Згідно умов випуску, станом на початок січня 2011 року розпочато погашення облігацій усіх серій (період погашення: 01.01.2011 р. – 31.03.2011 р.).

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
I. Необоротні активи	38 410,2	89 862,4	153 063,0	115 717,9	144 149,7	168 641,6
Незавершене будівництво	36 207,9	88 365,8	152 296,1	115 310,7	143 934,3	168 602,4
Основні засоби	2 166,6	1 460,9	731,2	371,5	179,7	3,5
Довгострокові фінансові інвестиції	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7
II. Оборотні активи	64 238,2	170 359,6	92 369,0	162 848,1	120 876,2	115 243,7
Запаси						
виробничі запаси	11,8	12,3	6 563,2	10 322,5	5 917,4	2 038,5
готова продукція	0,0	0,0	0,0	70 289,7	64 016,4	56 420,9
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	597,5	597,5	885,3	994,9	597,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1,9	1,8	15 200,5	40 052,7	41 945,2	43 096,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	55 654,2	42 289,0	19 370,7	9 880,5	4 491,0	2 481,2
Поточні фінансові інвестиції	0,0	109 963,7	33 660,9	29 507,4	1 064,2	9 858,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 605,7	8,0	583,6	1 910	2 371,6	342,3
Інші оборотні активи	6 964,6	17 487,3	16 392,6	0	75,5	409,0
III. Витрати майбутніх періодів	1,8	1,0	2,5	2,5	2,8	2,8
Баланс	102 650,2	260 223,0	245 434,5	278 568,5	265 028,7	283 888,1
Пасив						
I. Власний капітал	608,2	(3 871,1)	(7 250,2)	954,4	1 394,7	39 615,3
Статутний капітал	6 333,0	6 333,0	6 333,0	6 333,0	41 333,0	57 333,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5 724,8)	(10 204,1)	(13 752,6)	(5 378,6)	(11 838,3)	(10 217,7)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	28 100,0	7 500,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	90 000,0	240 133,6	240 133,6	240 133,6	238 953,7	230 446,7
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	90 000,0	240 133,6	240 133,6	240 133,6	238 953,7	230 446,7
IV. Поточні зобов'язання	12 042,0	23 960,5	12 720,5	37 480,5	24 680,3	13 826,1
Короткострокові кредити банків	10 100,0	10 100,0	10 100,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 942,0	13 377,8	713,2	32 803,2	20 248,6	9 391,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
Інші поточні зобов'язання	0,0	482,7	1 907,3	4 677,3	4 431,7	4 434,7
V. Доходи майбутніх періодів	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	265 028,7	283 888,1

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

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	25,3	0,1	1,2	244,4	9 338,9	21 322,7
Інші операційні доходи	0,0	498,2	25,7	433,2	681,6	911,6
Інші звичайні доходи	74 627,3	34 884,3	79 550,0	49 875,5	78 461,8	79 547,9
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0
Разом чисті доходи	74 652,6	35 382,6,6	79 576,9	50 553,1	88 482,3	101 782,2
Матеріальні витрати	0,0	497,9	26,0	218,4	8 388	18 312,3
Витрати на оплату праці	157,4	219,8	114,5	63,1	94,3	126,0
Відрахування на соціальні заходи	60,5	79,9	44,1	24,3	36,3	48,5
Амортизація	522,9	727,1	722,5	359,7	538,1	716,6
Інші операційні витрати	1 537,0	907,8,3	451,2	930,1	1 992,3	2 416,3
Інші звичайні витрати	77 532,7	37 429,4	81 764,6	40 576,2	75 461,4	76 565,2
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	2,5	7,3	57,6	62,4
Разом витрати	79 810,5	39 861,9	83 125,4	42 179,1	86 538	98 247,3
Чистий прибуток (збиток)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	8 374,0	1 914,3	3 534,9



Хід будівництва житлового комплексу вул. Армійській, 11 станом на початок листопада 2010 року



Хід будівництва житлового комплексу вул. Армійській, 11 станом на кінець січня 2011 року