

Рейтинговий звіт JINK 001-021 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:	06.12.2011 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 III квартал та 9 місяців 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	03.12.2010	11.03.2011	23.06.2011	30.08.2011	06.12.2011
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	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	260 223,0	245 434,5	265 028,7	283 888,1	21 801,0	18 108,4	7 319,9
Власний капітал	(3 871,1)	(7 419,6)	1 394,7	39 615,3	(7 394,6)	(11 497,9)	(2 340,8)
Дебіторська заборгованість	42 888,3	35 168,7	47 431,1	46 175,0	7 784,2	8 074,5	1 006,8
Кредиторська заборгованість	13 377,8	713,2	20 248,6	9 391,4	1 618,2	3 973,8	4 717,7
Незавершене будівництво	88 365,8	152 296,1	143 934,3	168 602,4	0,0	0,0	0,0

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

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Разом доходи	35 382,6	79 576,9	88 482,3	101 782,2	187 812,0	190 656,0	193 072,2
Разом витрати	39 861,9	83 125,4	86 568,0	98 247,3	242 321,9	249 259,9	259 058,3
Чистий прибуток (збиток)	(4 479,3)	(3 548,5)	1 914,3	3 534,9	(54 509,9)	(58 613,2)	(65 986,1)

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 паркінгу.

У III кварталі 2011 року спостерігалось зростання обсягів будівельних робіт в Одеській області. Так, за даними Головного управління статистики у Одеській області протягом січня-вересня 2011 року підприємствами будівельної галузі даного регіону було виконано будівельних робіт на суму 2 031,1 млн. грн., що на 3,3% більше ніж за аналогічний період 2010 року. Серед регіонів України у січні-вересні 2011 року Одеська область за обсягами будівельних робіт, посіла 6 місце, за темпами зростання обсягів будівництва проти відповідного періоду минулого року - 13 місце. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце традиційно займає м. Одеса. Збільшення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зростання робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила майже 96%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння склали 85,0% від загального обсягу, решта – роботи з капітальних та поточних ремонтів (12,3% та 2,7% відповідно).

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» зменшилась майже у 2,5 рази (на 10 788,5 тис. грн.) за рахунок оборотних активів, а саме готової продукції (передано власникам об'єкти нерухомості, які введені в експлуатацію) та дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом, і станом на 30.09.2011 р. склала 7 319,9 тис. грн. На кінець аналізованого періоду оборотні активи практично повністю формують валюту балансу, вони представлені переважно готовою продукцією в сумі 3 931,1 тис. грн. (-2 880,6 тис. грн. протягом III кварталу 2011 року, обліковуються об'єкти нерухомості, які введені в експлуатацію), дебіторською заборгованістю – 1 006,8 тис. грн. (переважно дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги та за розрахунками з бюджетом) та іншими оборотними активами – 2 305,8 тис. грн.

Пасив компанії зменшився за рахунок цільового фінансування та поточних зобов'язань. Станом на 30.09.2011 р. основним джерелом формування валюти

балансу виступали поточні зобов'язання у розмірі 5 185,6 тис. грн. (переважно кредиторська заборгованість за виконані будівельні роботи тощо) та заборгованість за цільовим фінансуванням – 3 679,9 тис. грн. (витрати на благоустрій території та оздоблювальні роботи житлового комплексу в м. Одесі по вул. Армійській, 11).

Власний капітал підприємства станом на 30.09.2011 р. мав від'ємне значення, у зв'язку із збитковою діяльністю у звітному періоді та становив (-) 2 340,8 тис. грн. Власний капітал був сформований статутним капіталом – 76 000,0 тис. грн. (протягом III кварталу 2011 року статутний капітал було збільшено на 18 667,0 тис. грн.) зменшеним на суму непокритого збитку – (-) 76 203,8 тис. грн. та неоплаченого капіталу – 2 137,0 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» у січні - вересні 2011 року була збитковою. Протягом зазначеного періоду підприємство отримало збиток у розмірі (-) 65 986,1 тис. грн. Доходи товариства формувались переважно за рахунок реалізації приміщень у збудованому комплексі. Витрати товариства формувались здебільшого за рахунок собівартості реалізованої нерухомості та проведеними розрахунками з ПДВ.

Станом на 30.09.2011 р. ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» не користується банківськими кредитами та іншими позиками.

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. Наразі компанією погашено облігації серій В, С, D у повному обсязі (Розпорядження ДКЦПФР про скасування випусків облігацій №№193-195 відповідно), серії А частково. Станом на 30.09.2011 р. залишаються непогашеними облігації серії А на суму 795 тис. грн. (у зв'язку із несвоєчасним пред'явленням власниками облігацій до погашення).

Висновок

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

Т.в.о. Голови рейтингового комітету

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

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

Актив	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
I. Необоротні активи	89 862,4	153 063,0	144 149,7	168 641,6	21,1	20,9	20,6
Незавершене будівництво	88 365,8	152 296,1	143 934,3	168 602,4	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	1 460,9	731,2	179,7	3,5	3,2	3,0	2,7
Довгострокові фінансові інвестиції	35,7	35,7	35,7	35,7	17,9	17,9	17,9
II. Оборотні активи	170 359,6	92 369,0	120 876,2	115 243,7	21 777,1	18 086,0	20,6
Запаси							
виробничі запаси	12,3	6 563,2	5 917,4	2 038,5	712,5	936,1	22,7
готова продукція	0,0	0,0	64 016,4	56 420,9	11 986,3	6 811,7	3 931,1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	597,5	597,5	994,9	597,5	597,5	598,5	597,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	1,8	15 200,5	41 945,2	43 096,3	6 568,9	6 355,3	351,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	42 289,0	19 370,7	4 491,0	2 481,2	617,8	1 120,7	57,6
Поточні фінансові інвестиції	109 963,7	33 660,9	1 064,2	9 858,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	8,0	583,6	2 371,6	342,3	187,5	50,4	32,1
Інші оборотні активи	17 487,3	16 392,6	75,5	409,0	1 106,6	2 213,3	2 305,8
III. Витрати майбутніх періодів	1,0	2,5	2,8	2,8	2,8	1,5	0,8
Баланс	260 223,0	245 434,5	265 028,7	283 888,1	21 801,0	18 108,4	7 319,9
Пасив							
I. Власний капітал	(3 871,1)	(7 250,2)	(1 394,7)	39 615,3	(7 394,6)	(11 497,9)	(2 340,8)
Статутний капітал	6 333,0	6 333,0	41 333,0	57 333,0	57 333,0	57 333,0	76 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(10 204,1)	(13 752,6)	(11 838,3)	(10 217,7)	(64 727,6)	(68 830,0)	(76 203,8)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	28 100,0	7 500,0	0,0	0,0	2 137,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	15 656,1	7 887,9	3 679,9
III. Довгострокові зобов'язання	240 133,6	240 133,6	238 953,7	230 446,7	795,2	795,2	795,2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	240 133,6	240 133,6	238 953,7	230 446,7	795,2	795,2	795,2
IV. Поточні зобов'язання	23 960,5	12 720,5	24 680,3	13 826,1	12 744,3	20 923,2	5 185,6
Короткострокові кредити банків	10 100,0	10 100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	8 000,0	15 500,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	13 377,8	713,2	20 248,6	9 391,4	1 618,2	3 973,8	4 717,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
Інші поточні зобов'язання	482,7	1 907,3	4 431,7	4 434,7	3 126,1	1 449,4	467,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	260 223,0	245 434,5	265 028,7	283 888,1	21 801,0	18 108,4	7 319,9

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

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

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажу	0,1	1,2	9 338,9	21 322,7	187 575,0	190 169,9	192 586,1
Інші операційні доходи	498,2	25,7	681,6	911,6	232,3	479,4	479,4
Інші звичайні доходи	34 884,3	79 550,0	78 461,8	79 547,9	4,7	6,7	6,7
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	35 382,6,6	79 576,9	88 482,3	101 782,2	187 812,0	190 656,0	193 072,2
Матеріальні витрати	497,9	26,0	0,0	18 312,3	236 830,4	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	219,8	114,5	0,0	126,0	28,9	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	79,9	44,1	0,0	48,5	11,1	0,0	0,0
Амортизація	727,1	722,5	0,0	716,6	0,3	0,0	0,0
Інші операційні витрати	907,8,3	451,2	1 992,3	2 416,3	669,5	1 962,3	8 601,1
Собівартість	0,0	0,0	9 056,7	0,0	1 420,8	243 504,4	246 385,0
Інші звичайні витрати	37 429,4	81 764,6	75 461,4	76 565,2	3 355,3	3 793,2	3 933,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	2,5	57,6	62,4	5,4	9,3	138,8
Разом витрати	39 861,9	83 125,4	86 568,0	98 247,3	242 321,9	249 269,2	259 058,3
Чистий прибуток (збиток)	(4 479,3)	(3 548,5)	1 914,3	3 534,9	(54 509,9)	(58 613,2)	(65 986,1)

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



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