

Рейтинговий звіт JINK 001-023 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:	31.05.2012 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 I квартал 2012 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	24.10.2006	27.11.2007	03.12.2010	11.03.2011	23.06.2011	30.08.2011	06.12.2011	20.03.2012	31.05.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	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.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Активи	245 434,5	283 888,1	21 801,0	18 108,4	7 319,9	3 193,7	3 017,0
Власний капітал	(7 419,6)	39 615,3	(7 394,6)	(11 497,9)	(2 340,8)	(2 260,5)	(2 421,9)
Дебіторська заборгованість	35 168,7	46 175,0	7 784,2	8 074,5	1 006,8	200,1	208,7
Кредиторська заборгованість	713,2	9 391,4	1 618,2	3 973,8	4 717,7	4 659,0	4 643,7
Незавершене будівництво	152 296,1	168 602,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Разом доходи	79 576,9	101 782,2	187 812,0	190 656,0	193 072,2	197 379,4	101,5
Разом витрати	83 125,4	98 247,3	242 321,9	249 259,9	259 058,3	263 143,6	261,4
Чистий прибуток (збиток)	(3 548,5)	3 534,9	(54 509,9)	(58 613,2)	(65 986,1)	(65 905,8)	(161,4)

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.

В цілому, у 2011 році спостерігалось зростання обсягів виконаних будівельних робіт в Одеській області. Проте, вже за підсумками I кварталу 2012 року цей показник продемонстрував негативну динаміку. Так, за даними Головного управління статистики у Одеській області протягом січня-березня 2012 року підприємствами будівельної галузі даного регіону було виконано будівельних робіт на суму 472,6 млн. грн., що становить лише 80% обсягів I кварталу 2011 року. Зниження обсягів будівництва у січні-березні 2012 року порівняно з відповідним періодом 2011 року відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, які здійснювали будівництво будівель та споруд (частка яких у загальному обсязі становить майже 95%). При цьому, суттєво зросли обсяги з будівництва місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання та з будівництва доріг (+24,9% та +10,8% відповідно). Крім того, скорочення обсягів виконаних будівельних робіт частково пов'язано з завершенням реалізації крупних інфраструктурних проектів.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» дорівнювала 3 017,0 тис. грн. (-176,7 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок продажу нерухомості). У I кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали залучені ресурси. Власний капітал підприємства на кінець I кварталу 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 2 421,9 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2012 року представлені, переважно довгостроковими зобов'язаннями за розмішеними облігаціями власного випуску – 795,2 тис. грн., а також товарною кредиторською заборгованістю – 4 643,7 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлені готовою продукцією – 2 607,2 тис. грн. або 86% валюти балансу (об'єкти нерухомості, які введені в експлуатацію). На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (208,7 тис. грн., переважно заборгованість бюджету) доводилось 7% валюти балансу.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» у січні-березні 2012 року була збитковою, збиток склав 161,4 тис. грн. Доходи формувались, переважно за рахунок реалізації приміщень у збудованому комплексі. Витрати склались здебільшого з собівартості реалізованої нерухомості, заробітної плати, податкових платежів тощо.

Протягом I кварталу 2012 року ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» не залучало банківських та інших позик.

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. На сьогодні компанією погашено облігації серій В, С, D у повному обсязі (Розпорядження ДКЦПФР про скасування випусків облігацій №№193-195 відповідно), серії А частково. Станом на 31.03.2012 р. залишаються непогашеними облігації серії А на суму 795,0 тис. грн. (у зв'язку із несвочасним 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»**.

Голови рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Жилбуд-Інвест-К», тис. грн.

Актив	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
I. Необоротні активи	153 063,0	168 641,6	21,1	20,9	20,6	60,4	112,7
Незавершене будівництво	152 296,1	168 602,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	731,2	3,5	3,2	3,0	2,7	2,5	2,3
Довгострокові фінансові інвестиції	35,7	35,7	17,9	17,9	17,9	57,9	112,7
II. Оборотні активи	92 369,0	115 243,7	21 777,1	18 086,0	20,6	3 133,3	2 904,3
Запаси							
виробничі запаси	6 563,2	2 038,5	712,5	936,1	22,7	11,8	11,8
готова продукція	0,0	56 420,9	11 986,3	6 811,7	3 931,1	2 738,7	2 607,2
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	597,5	597,5	597,5	598,5	597,5	26,6	37,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	15 200,5	43 096,3	6 568,9	6 355,3	351,7	168,1	166,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	19 370,7	2 481,2	617,8	1 120,7	57,6	5,4	5,0
Поточні фінансові інвестиції	33 660,9	9 858,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	583,6	342,3	187,5	50,4	32,1	89,7	0,2
Інші оборотні активи	16 392,6	409,0	1 106,6	2 213,3	2 305,8	93,0	76,4
III. Витрати майбутніх періодів	2,5	2,8	2,8	1,5	0,8	0,0	0,0
Баланс	245 434,5	283 888,1	21 801,0	18 108,4	7 319,9	3 193,7	3 017,0
Пасив							
I. Власний капітал	(7 250,2)	39 615,3	(7 394,6)	(11 497,9)	(2 340,8)	(2 260,5)	(2 421,9)
Статутний капітал	6 333,0	57 333,0	57 333,0	57 333,0	76 000,0	76 000,0	76 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(13 752,6)	(10 217,7)	(64 727,6)	(68 830,0)	(76 203,8)	(76 123,5)	(76 284,9)
Неоплачений капітал	0,0	7 500,0	0,0	0,0	2 137,0	2 137,0	2 137,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	15 656,1	7 887,9	3 679,9	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	240 133,6	230 446,7	795,2	795,2	795,2	795,2	795,2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	240 133,6	230 446,7	795,2	795,2	795,2	795,2	795,2
IV. Поточні зобов'язання	12 720,5	13 826,1	12 744,3	20 923,2	5 185,6	4 659,0	4 643,7
Короткострокові кредити банків	10 100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	8 000,0	15 500,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	713,2	9 391,4	1 618,2	3 973,8	4 717,7	4 659,0	4 643,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
Інші поточні зобов'язання	1 907,3	4 434,7	3 126,1	1 449,4	467,9	0,0	0,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	245 434,5	283 888,1	21 801,0	18 108,4	7 319,9	3 193,7	3 017,0

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

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

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації	1,2	21 322,7	187 575,0	190 169,9	192 586,1	193 476,9	101,3
Інші операційні доходи	25,7	911,6	232,3	479,4	479,4	496,8	0,0
Інші доходи	79 550,0	79 547,9	4,7	6,7	6,7	3 405,7	0,2
Разом чисті доходи	79 576,9	101 782,2	187 812,0	190 656,0	193 072,2	197 379,4	101,5
Матеріальні витрати	26,0	18 312,3	236 830,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	114,5	126,0	28,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	44,1	48,5	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	722,5	716,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	451,2	2 416,3	669,5	1 962,3	8 601,1	9 372,3	130,1
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	1 420,8	243 504,4	246 385,0	247 738,0	131,4
Інші витрати	81 764,6	76 565,2	3 355,3	3 793,2	3 933,4	6 033,3	0,0
Разом витрати	83 125,4	98 247,3	242 321,9	249 269,2	259 058,3	263 143,6	261,5
Податок на прибуток	2,5	62,4	5,4	9,3	138,8	141,6	1,4
Чистий прибуток (збиток)	(3 548,5)	3 534,9	(54 509,9)	(58 613,2)	(65 986,1)	(65 905,8)	(161,4)

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



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