

Рейтинговий звіт JINK 001-025 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 А №№ 000001-200000 – 90 000 000,00 грн. на загальну суму: 90 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А №№ 000001-200000 – 450,00 грн.
Кількість облігацій:	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 облігацій починається після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій. 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:	08.11.2012 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» за III квартал та 9 місяців 2012 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу

Дата	24.10.2006	27.11.2007	23.06.2011	30.08.2011	06.12.2011	20.03.2012	31.05.2012	23.08.2012	08.11.2012
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 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 облигації, 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;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Активи	245 434,5	283 888,1	7 319,9	3 193,7	3 017,0	2 936,9	2 401,6
Власний капітал	(7 419,6)	39 615,3	(2 340,8)	(2 260,5)	(2 421,9)	(2 454,0)	(2 501,6)
Дебіторська заборгованість	35 168,7	46 175,0	1 006,8	200,1	208,7	268,4	218,9
Кредиторська заборгованість	713,2	9 391,4	4 717,7	4 659,0	4 643,7	4 595,7	4 108,0
Незавершені капітальні інвестиції	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 півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Разом чисти доходи	79 576,9	101 782,2	190 656,0	193 072,2	197 379,4	101,5	592,3	594,4
Разом витрати	83 125,4	98 247,3	249 259,9	259 058,3	263 143,6	261,4	783,8	833,4
Чистий прибуток (збиток)	(3 548,5)	3 534,9	(58 613,2)	(65 986,1)	(65 905,8)	(161,4)	(193,5)	(241,1)

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

Товариство з обмеженою відповідальністю «Жилбуд-Інвест-К» (далі – ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» або підприємство) було зареєстроване Виконавчим комітетом Одеської міської ради 08.11.2004 р. Основними напрямками діяльності підприємства є здавання в оренду нерухомого майна та 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 компанією було здійснено випуск цільових облігацій серій А, В, С, D.

Житловий комплекс у м. Одесі по вул. Армійській, 11 введено в експлуатацію, про що свідчать Сертифікати відповідності №15000397 від 22.04.2010 р., №15001997 від 01.03.2011 р. та №15001998 від 01.03.2011 р.

Станом на 30.09.2012 р. валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» дорівнювала 2 401,6 тис. грн. (-535,3 тис. грн. протягом аналізованого періоду переважно за рахунок фінансових інвестицій, а саме передачі частки статутного капіталу іншого підприємства). У III кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець III кварталу 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 2 501,6 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець III кварталу 2012 року представлені, переважно довгостроковими зобов'язаннями за розмішеними облігаціями власного випуску – 795,2 тис. грн., а також товарною кредиторською заборгованістю – 4 108,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено готовою продукцією – 2 165,0 тис. грн. або 90% валюти балансу (об'єкти нерухомості, які введено в експлуатацію). На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість та залишки грошових коштів на рахунках (224,1 тис. грн.) приходилось 9,3% валюти балансу.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» у січні-вересні 2012 року була збитковою, збиток складав 241,1 тис. грн. Доходи формувались, переважно за рахунок реалізації приміщень у збудованому комплексі. Витрати складались здебільшого з собівартості реалізованої нерухомості, заробітної плати, податкових платежів тощо.

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

ДКЦПФР 27.07.2007 р. постійним Свідоцтвом №393/2/07 зареєструвала випуск цільових облігацій серії А. Крім того 04.04.2008 р. постійними Свідоцтвами за № 329-331/2/08 було зареєстровано випуск цільових облігацій серій В, С, D відповідно. Облігації серій А-D було розміщено у повному обсязі на загальну суму

230 446,7 тис. грн. Згідно з умовами 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 реєстрації випусків облігацій №№193-195 відповідно), серії А частково. Станом на 30.09.2012 р. залишаються непогашеними облігації серії А на суму 795,0 тис. грн. (у зв'язку із несвоєчасним пред'явленням власниками облігацій до погашення).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних 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	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
I. Необоротні активи	153 063,0	168 641,6	20,6	60,4	112,7	489,9	0,0
Незавершені капітальні інвестиції	152 296,1	168 602,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	731,2	3,5	2,7	2,5	2,3	2,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	35,7	35,7	17,9	57,9	112,7	487,9	0,0
II. Оборотні активи	92 369,0	115 243,7	20,6	3 133,3	2 904,3	2 447,0	2 401,6
Запаси							
виробничі запаси	6 563,2	2 038,5	22,7	11,8	11,8	11,8	11,8
готова продукція	0,0	56 420,9	3 931,1	2 738,7	2 607,2	2 165,0	2 165,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	597,5	597,5	597,5	26,6	37,0	101,4	51,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	15 200,5	43 096,3	351,7	168,1	166,7	166,0	166,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	19 370,7	2 481,2	57,6	5,4	5,0	1,0	1,0
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	32,1	89,7	0,2	1,8	5,2
Інші оборотні активи	16 392,6	409,0	2 305,8	93,0	76,4	0,0	0,7
III. Витрати майбутніх періодів	2,5	2,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	245 434,5	283 888,1	7 319,9	3 193,7	3 017,0	2 936,9	2 401,6
Пасив							
I. Власний капітал	(7 250,2)	39 615,3	(2 340,8)	(2 260,5)	(2 421,9)	(2 454,0)	(2 501,6)
Статутний капітал	6 333,0	57 333,0	76 000,0	76 000,0	76 000,0	76 000,0	76 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(13 752,6)	(10 217,7)	(76 203,8)	(76 123,5)	(76 284,9)	(76 317,0)	(76 364,6)
Неоплачений капітал	0,0	(7 500,0)	(2 137,0)	(2 137,0)	(2 137,0)	(2 137,0)	(2 137,0)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	3 679,9	0,0	0,0	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	5 185,6	4 659,0	4 643,7	4 595,7	4 108,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	713,2	9 391,4	4 717,7	4 659,0	4 643,7	4 595,7	4 108,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
Інші поточні зобов'язання	1 907,3	4 434,7	467,9	0,0	0,0	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	7 319,9	3 193,7	3 017,0	2 936,9	2 401,6

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

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

Показник	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Чистий дохід від реалізації	1,2	21 322,7	192 586,1	193 476,9	101,3	544,1	544,1
Інші операційні доходи	25,7	911,6	479,4	496,8	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	79 550,0	79 547,9	6,7	3 405,7	0,2	48,2	50,3
Разом чисті доходи	79 576,9	101 782,2	193 072,2	197 379,4	101,5	592,3	594,4
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	246 385,0	247 738,0	131,4	573,7	573,7
Матеріальні витрати	26,0	18 312,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	114,5	126,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	44,1	48,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	722,5	716,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	451,2	2 416,3	8 601,1	9 372,3	130,1	210,1	257,7
Інші витрати	81 764,6	76 565,2	3 933,4	6 033,3	0,0	0,0	2,0
Разом витрати	83 125,4	98 247,3	259 058,3	263 143,6	261,5	783,8	833,4
Податок на прибуток	2,5	62,4	138,8	141,6	1,4	2,0	2,1
Чистий прибуток (збиток)	(3 548,5)	3 534,9	(65 986,1)	(65 905,8)	(161,4)	(193,5)	(241,1)

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



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

Джерело: інформація ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»