

Рейтинговий звіт JINK 002-010 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:	08.06.2010 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 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 I 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.	15.09.2009 р.	24.12.2009 р.	16.03.2010 р.	08.06.2010 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 31.03.2010р. – 91,4%, приріст протягом I кварталу 2010 р. – 6,4 %), 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);
- наданням частини об'єкта незавершеного будівництва в м. Одесі по вул. Армійській, 11 (квартири та офісні приміщення загальною площею 1 460,6 кв. м, що розміщені на 1-2 поверхах) у забезпечення за банківським кредитом, погашення якого має відбутися до початку погашення облігацій серій А, В, С, D;
- від'ємним значенням власного капіталу (7 233,9 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Активи	3 802,1	6 706,1	102 650,2	260 223,0	245 434,5	242 936,2
Власний капітал	3 805,1	5 766,1	608,2	(3 871,1)	(7 419,6)	(7 233,9)
Дебіторська заборгованість	42,7	2 209,7	55 656,1	42 888,3	35 168,7	31 494,9
Кредиторська заборгованість	0,0	940,0	1 942,0	13 377,8	713,2	221,5
Незавершене будівництво	681,4	2 510,7	36 207,9	88 365,8	152 296,1	168 403,7

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	3 міс. 2010 р.
Разом доходи	441,4	1390,8	74 652,6	35 382,6,6	79 576,9	9 613,2
Разом витрати	475,3	1 923,8	79 810,5	39 861,9	83 125,4	9 427,5
Чистий прибуток (збиток)	(33,9)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	(185,7)

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 31.03.2010 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, становить 91,4%. Фінансування проекту станом на 31.03.2010 р. склало 219 324,6 тис. грн. (на 31.12.2009 р. - 198 768,2 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.

За рештою секцій об'єкта будівництва тривають роботи з викладення зовнішніх стін, облаштування фасаду, внутрішні опоряджувальні роботи. Введення в експлуатацію заплановано до кінця 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. Отже у I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчують дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось поживлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити поживлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати

незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» скоротилася з 245 434,5 тис. грн. до 242 936,2 тис. грн. Основними елементами валюти балансу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом, дебіторська заборгованість та фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства (насамперед, розміщені облігації, а також кредити банків). Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» протягом I кварталу 2010 року була прибутковою. Протягом зазначеного періоду підприємство отримало збиток у розмірі 185,7 тис. грн.

Станом на 31.03.2010 р. товариство має заборгованість за позиками у розмірі 16 786,9 тис. грн.

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

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

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
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	2 510,7	36 207,9	88 365,8	152 296,1	168 403,7
Основні засоби:					
залишкова вартість	1 652,9	2 166,6	1 460,9	731,2	551,3
первісна вартість	1 832,6	2 659,3	2 680,7	2 670,6	2 670,6
знос	179,7	429,7	1 219,8	1 939,4	2 119,3
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	4 199,3	38 410,2	89 862,4	153 063,0	168 990,7
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	11,8	12,3	6 563,2	5 856,2
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	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
первісна вартість	0,0	0,0	597,5	597,5	597,5
резерв сумнівних боргів	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
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	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
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	109 963,7	33 660,9	26 433,1
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	99,7	1 605,7	8,0	583,6	203,7
в іноземній валюті	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
Усього за розділом II	2 505,0	64 238,2	170 359,6	92 369,0	73 943,0
III. Витрати майбутніх періодів	1,8	1,8	1,0	2,5	2,5
БАЛАНС	6 706,1	102 650,2	260 223,0	245 434,5	242 936,2

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
I. Власний капітал					
Статутний капітал	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
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	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)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	5 766,1	608,2	(3 871,1)	(7 250,2)	(7 233,9)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	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
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	90 000,0	240 133,6	240 133,6	240 133,6
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	0,0	10 100,0	10 100,0	10 100,0	7 100,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	940,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	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
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	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
Усього за розділом IV	940,0	12 042,0	23 960,5	12 720,5	10 036,5
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	6 706,1	102 650,2	260 223,0	245 434,5	242 936,2

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

Показник	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	3 міс. 2010 р.
Чистий обсяг продажу	273,0	269,7	25,3	0,1	1,2	0,4
Інші операційні доходи	154,7	12,1	0,0	498,2	25,7	0,0
Інші звичайні доходи	13,7	1109,0	74 627,3	34 884,3	79 550,0	9 612,8
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом чисті доходи	441,4	1390,8	74 652,6	35 382,6,6	79 576,9	9 613,2
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	497,9	26,0	0
Витрати на оплату праці	38,4	116,5	157,4	219,8	114,5	31,5
Відрахування на соціальні заходи	16,8	44,8	60,5	79,9	44,1	12,1
Амортизація	295,7	176,9	522,9	727,1	722,5	179,9
Інші операційні витрати	14,9	157,4	1 537,0	907,8,3	451,2	206,5
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	93,3	1 428,2	77 532,7	37 429,4	81 764,6	8 995,1
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	16,2	0,0	0,0	0,0	2,5	2,4
Разом витрати	475,3	1 923,8	79 810,5	39 861,9	83 125,4	9 427,5
Чистий прибуток (збиток)	(33,9)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	185,7



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



Будівництво житлового комплексу вул. Армійській, 11 станом на 04.03.2010 р.



Будівництво житлового комплексу вул. Армійській, 11 станом на кінець травня 2010 р.