

Рейтинговий звіт KLZB 001-006 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «Класікжилбуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облигації
Обсяг випуску:	серій: А - 3 339 952,00 грн.; В - 1 592 514,00 грн.; С - 4 895 550,00 грн.; D - 190 542,00 грн.; Е - 1 703 328,00 грн.; F - 2 892 604,00 грн.; G - 2 374 372,00 грн.; Н - 2 093 520,00 грн.; I - 1 375 902,00 грн.; J - 1 514 480,00 грн.; К - 1 550 208,00 грн.; L - 163 350,00 грн.; M - 1 140 480,00 грн.; N - 3 615 040,00 грн.; O - 1 889 030,00 грн.; P - 2 882 880,00 грн.; Q - 895 840,00 грн.; R - 855 360,00 грн.; S - 1 120 834,00 грн.; T - 93 698,00 грн.; U - 122 012,00 грн.; на загальну суму: 36 301 496,00 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	серій: А - 238 568,00 грн.; В - 176 946,00 грн.; С - 195 822,00 грн.; D - 190 542,00 грн.; Е - 212 916,00 грн.; F - 222 508,00 грн.; G - 182 644,00 грн.; Н - 161 040,00 грн.; I - 152 878,00 грн.; J - 189 310,00 грн.; К - 193 776,00 грн.; L - 163 350,00 грн.; M - 126 720,00 грн.; N - 139 040,00 грн.; O - 145 310,00 грн.; P - 102 960,00 грн.; Q - 111 980,00 грн.; R - 95 040,00 грн.; S - 86 218,00 грн.; T - 93 698,00 грн.; U - 122 012,00 грн.
Кількість облигацій:	серій: А – 14 шт.; В - 9 шт.; С - 25 шт.; D - 1 шт.; Е - 8 шт.; F - 13 шт.; G - 13 шт.; Н - 13 шт.; I - 9 шт.; J - 8 шт.; К - 8 шт.; L - 1 шт.; M - 9 шт.; N - 26 шт.; O - 13 шт.; P - 28 шт.; Q - 8 шт.; R - 9 шт.; S - 13 шт.; T - 1 шт.; U - 1 шт. загальна кількість: 230 шт.
Термін розміщення:	• серій А-У – з 30.09.2008 р. по 10.10.2008 р.
Термін обігу:	• серій А-У – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 01.03.2010 р.
Термін погашення:	• серій А-У – з 02.03.2010 р. по 31.05.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	03.07.2008 р.
Дата оновлення:	01.10.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
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» використовувала фінансову звітність ПП «Класікжилбуд» за I квартал 2009 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	26.06.2008 р.	03.07.2008 р.	23.09.2008 р.	07.04.2009 р.	01.10.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB+	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НИЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. 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 **uaBB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Класікжилбуд» підтримується:

- наявністю поруки за випуском облігацій з боку власника Емітента – ВАТ «Трест Житлобуд-1»;
- досвідом діяльності Власника Емітента – ВАТ «Трест Житлобуд-1» у будівельній сфері: протягом останніх 10 років ним було введено в експлуатацію понад 250 тис. кв. м житла, у т.ч. за 2007 рік – 75,3 тис. кв. м;
- наявністю у власності ВАТ «Трест Житлобуд-1» виробничих потужностей та структурних підрозділів, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Класікжилбуд» обмежується:

- затримкою будівництва житлового будинку по пр. Тракторобудівників, у районі буд. 103 А у м. Харкові терміном до 6 місяців;
- виключною залежністю Емітента від ВАТ «Трест Житлобуд-1»;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	6,5	2 635,1	4 478,2	53 068,0	53 507,0
Виробничі запаси	0,0	2 059,5	3 617,7	15 245,0	15 352,0
Дебіторська заборгованість	0,0	497,1	857,1	35 835,0	36 355,0
Кредиторська заборгованість	0,6	1 514,4	9,1	1 784,0	1 851,0
Власний капітал	5,9	1 120,7	4 318,3	4 184,0	17 163,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Разом чисті доходи	0,0	33,3	0,6	34 809,0	13 633,0
Разом витрати	72,2	40,4	38,0	34 943,0	654,0
Чистий прибуток (збиток)	(72,2)	(7,1)	(37,4)	(134,0)	12 979,0

ПП «Класікжилбуд» зареєстровано Виконавчим комітетом Харківської міської ради 22.03.2005 р. Засновником (Власником) підприємства є ВАТ «Трест Житлобуд-1».

ПП «Класікжилбуд» не має досвіду будівельної діяльності та наразі вперше як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями культурно-побутового та торговельно-адміністративного призначення з підземним паркінгом по пр. Тракторобудівників, у районі буд.103 А у м. Харкові. Для фінансування будівельного проекту підприємство випустило цільові облігації серій А-У.

Будівельні роботи на об'єкті будівництва виконує ВАТ «Трест Житлобуд-1» (Власник ПП «Класікжилбуд»), яке уклало з ПП «Класікжилбуд» Договір генерального будівельного підряду № 12/12-01 від 12.12.2007 р.

Станом на 01.04.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва за оцінками ВАТ «Трест Житлобуд-1» складає 36% (на 01.02.2009 р. – 29%). На об'єкті виконуються роботи із будівництва коробки будівлі.

Плановий термін закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію – ІV квартал 2009 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва терміном до 6 місяців.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом І кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 490,5 млн. грн., що на 46% менше, проти січня-березня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у І кварталі поточного року порівняно з відповідним періодом 2008 року відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва). Зокрема, знизилась темпи робіт з: підготовки будівельних ділянок – на 74,9 в. п., установа інженерного устаткування будівель та споруд – на 54,7 в. п., будівництва будівель та споруд – на 45,5 в. п.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 3 місяців 2009 року підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 12 979,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом І кварталу 2009 року збільшилась на 0,8% (з 53 068,0 тис. грн. до 53 507,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням дебіторської заборгованості та виробничих запасів товариства. Джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були власний капітал та зобов'язання товариства, переважно частково розміщені цільові облігації.

У III кварталі 2008 року підприємство зареєструвало випуск цільових облігацій серій А-У (тимчасові свідоцтва ДКЦПФР №№760/2/08-Т – 780/2/08-Т від

16.09.2008 р.). Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило облігації серій А-У на загальну суму 34 491,0 тис. грн., що становить 95% від загальної емісії.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПП «Класікжилбуд» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Балансові дані ПП «Класікжилбуд», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Необоротні активи				
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
знос	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	2 059,5	3 617,7	15 245,0	15 352,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	98,4	0,0	35 032,0	35 523,0
первісна вартість	98,4	0,0	35 032,0	35 523,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	258,2	696,9	664,0	664,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	140,5	160,2	139,0	168,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	78,5	3,4	0,0	0,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	1 988,0	1 800,0
Усього за розділом II	2 635,1	4 478,2	53 068,0	53 507,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	2 635,1	4 478,2	53 068,0	53 507,0

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Власний капітал				
Статутний капітал	1 200,0	4 435,0	4 435,0	4 435,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(79,3)	(116,7)	(251,0)	12 728,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	1 120,7	4 318,3	4 184,0	17 163,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	145,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	145,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	34 491,0
Усього за розділом III	0,0	0,0	0,0	34 491,0
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	47 095,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 509,3	0,0	1 780,0	1 843,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	4,3	8,1	3,0	6,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,2	0,3	0,0	0,0
з оплати праці	0,6	0,7	1,0	2,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання		5,8	5,0	2,0
Усього за розділом IV	1 514,4	14,9	48 884,0	1 853,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	2 635,1	4 478,2	53 068,0	53 507,0

Фінансові результати ПП «Класікжилбуд», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	1 845,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	1,0	0,6	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	32,3	0,0	32 964,0	12 604,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	33,3	0,6	34 809,0	13 633,0
Збільшення/зменшення залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	11 627,0	107,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,6	4,4	8,4	10,0	3,0
Відрахування на соціальні заходи	0,2	1,6	3,1	3,0	1,0
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	71,4	2,1	25,4	13 374,0	667,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	183,0	63,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	32,3	0,0	33 000,0	27,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	72,2	40,4	38,0	34 943,0	654,0
Чистий прибуток (збиток)	(72,2)	(7,1)	(37,4)	(134,0)	12 979,0



Хід робіт на об'єкті будівництва по пр. Тракторобудівників, в районі буд. 103 А у м. Харкові станом на 20.02.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по пр. Тракторобудівників, в районі буд. 103 А у м. Харкові станом на 21.08.2009 р.

