

Рейтинговий звіт JINK 002-007 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:	05.06.2009 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 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	27.12.2007 р.	07.02.2008 р.	17.03.2009 р.	05.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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:

- ступенем будівельної готовності житлового комплексу в м. Одесі по вул. Армійській, 11 (станом на 31.03.2009 р. – 44,3%), 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;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-)5 162,2 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;
- 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 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	3 802,1	6 706,1	102 650,2	260 223,0	259 312,0
Власний капітал	3 805,1	5 766,1	608,2	(3 871,1)	(5 162,2)
Дебіторська заборгованість	42,7	2 209,7	55 656,1	42 888,3	36 447,4
Кредиторська заборгованість	0,0	940,0	1 942,0	13 377,8	13 588,3
Незавершене будівництво	681,4	2 510,7	36 207,9	88 365,8	91 841,2

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Разом доходи	441,4	1390,8	74 652,6	35 382,6,6	0,2
Разом витрати	475,3	1 923,8	79 810,5	39 861,9	1 291,3
Чистий прибуток (збиток)	(33,9)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(1 291,1)

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, та реалізація об'єктів.

На сьогодні ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» зосередило свою діяльність на реалізації інвестиційно-будівельного проекту будівництва 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 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, становить 44,83%. Тривають будівельні роботи зі зведення залізобетонних каркасів корпусів. Фінансування проекту станом на 31.03.2009 р. склало 107 594,6 тис. грн. (на 31.12.2008 р. – 101 757,9 тис. грн.). Здачу в експлуатацію житлового комплексу заплановано на IV квартал 2010 року (попередній термін – IV квартал 2008 року).

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I 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. Зокрема в січні-березні 2009 року підприємствами Одеської обл., що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед усіх районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте місце – м. Білгород-Дністровський, будівельниками яких виконано левову частку (96,5%) загального обсягу робіт по області.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» отримало збиток у розмірі 1 291,1 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року зменшилася на 0,4% (з 260 223,0 тис. грн. до 259 312,0 тис. грн.). Незначне скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду, здебільшого, було зумовлено зменшенням дебіторської заборгованості та основних засобів товариства. Джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були переважно зобов'язання товариства (насамперед, розміщені облігації, кредити банків та кредиторська заборгованість).

Станом на 31.03.2009 р. товариство має заборгованість за позиками у розмірі 19 786,8 тис. грн., що становить 7,6% джерел формування валюти балансу.

Станом на 31.03.2009 р. 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 моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

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

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Незавершене будівництво	2 510,7	36 207,9	88 365,8	91 841,2
Основні засоби:				
залишкова вартість	1 652,9	2 166,6	1 460,9	1 279,7
первісна вартість	1 832,6	2 659,3	2 680,7	2 680,7
знос	179,7	429,7	1 219,8	1 401,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	35,7	35,7	35,7	35,7
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	4 199,3	38 410,2	89 862,4	93 156,6
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	0,0	11,8	12,3	514,8
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	0,0	0,0	597,5	597,6
первісна вартість	0,0	0,0	597,5	597,6
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	1,0	1,9	1,8	72,4
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	2 208,7	55 654,2	42 289,0	35 777,4
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	109 963,7	110 567,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	99,7	1 605,7	8,0	406,8
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	195,6	6 964,6	17 487,3	18 217,5
Усього за розділом II	2 505,0	64 238,2	170 359,6	166 154,4
III. Витрати майбутніх періодів	1,8	1,8	1,0	1,0
БАЛАНС	6 706,1	102 650,2	260 223,0	259 312,0

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	6 333,0	6 333,0	6 333,0	6 333,0
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)	-566,9	-5 724,8	-10 204,1	-11 495,2
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	5 766,1	608,2	-3 871,1	-5 162,2
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	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	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	90 000,0	240 133,6	240 133,6
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	90 000,0	240 133,6	240 133,6
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	10 100,0	10 100,0	10 100,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	940,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	1 942,0	13 377,8	13 588,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,0	0,0	482,7	652,3
Усього за розділом IV	940,0	12 042,0	23 960,5	24 340,6
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	6 706,1	102 650,2	260 223,0	259 312,0

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

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Чистий обсяг продажу	273,0	269,7	25,3	0,1	0,2
Інші операційні доходи	154,7	12,1	0,0	498,2	0,0
Інші звичайні доходи	13,7	1109,0	74 627,3	34 884,3	0,0
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	0,2
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва готової	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	497,9	26,3
Витрати на оплату праці	38,4	116,5	157,4	219,8	10,1
Відрахування на соціальні заходи	16,8	44,8	60,5	79,9	181,2
Амортизація	295,7	176,9	522,9	727,1	181,2
Інші операційні витрати	14,9	157,4	1 537,0	907,8,3	75,7
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	93,3	1 428,2	77 532,7	37 429,4	998,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	16,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	475,3	1 923,8	79 810,5	39 861,9	1 291,3
Чистий прибуток (збиток)	(33,9)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(1 291,1)



Будівництво житлового комплексу вул. Армієвської, 11 станом на 20.02.2009 р.



Будівництво житлового комплексу вул. Армієвської, 11 станом на 29.05.2009 р.