

Рейтинговий звіт JINK 001-019 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:	23.06.2011 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 2011 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	16.03.2010	07.09.2010	03.12.2010	11.03.2011	23.06.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	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.

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;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	31.03.2010	2010	31.03.2011
Активи	102 650,2	260 223,0	245 434,5	242 936,2	283 888,1	21 801,0
Власний капітал	608,2	(3 871,1)	(7 419,6)	(7 233,9)	39 615,3	(7 394,6)
Дебіторська заборгованість	55 656,1	42 888,3	35 168,7	31 494,9	46 175,0	7 784,2
Кредиторська заборгованість	1 942,0	13 377,8	713,2	221,5	9 391,4	1 618,2
Незавершене будівництво	36 207,9	88 365,8	152 296,1	168 403,7	168 602,4	0,0

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

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Разом доходи	74 652,6	35 382,6	79 576,9	9 613,2	101 782,2	187 812,0
Разом витрати	79 810,5	39 861,9	83 125,4	9 427,5	98 247,3	242 321,9
Чистий прибуток (збиток)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	185,7	3 534,9	(54 509,9)

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» 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 облигації серій А, В, С, D).

Згідно Сертифікату відповідності №15000397 від 22.04.2010 р., який 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. Протягом I кварталу 2011 року товариством було введено в експлуатацію секції 2, 3, 4, 5, та отримано Сертифікати відповідності №15001997 та №15001998. Наразі по секціях 4, 5 закінчуються роботи з благоустрою території, по паркінгу – закінчуються оздоблювальні роботи, монтаж перехідних мостиків та роботи з благоустрою території.

Ринок будівництва Одеської області в аналізованому періоді продовжив зниження. Так, за даними Головного управління статистики Одеської області протягом січня-березня 2011 року підприємствами даного регіону виконано будівельних робіт на загальну суму 402,2 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 6,5%. Скорочення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зниження обсягів робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 94,2%. Не дивлячись на зменшення обсягів будівельних робіт, обсяги введеного в експлуатацію житла значно вирости. Це пояснюється насамперед тим, що будівельні компанії зорієнтувались на об'єктах з високим ступенем будівельної готовності, при цьому зупинили реалізацію проектів які знаходяться на початковому етапі будівництва. За даними управління статистики Одеської області загальна площа введеного в експлуатацію житла склала 139,4 тис. кв. м., що у 2,6 рази більше ніж за відповідний період минулого року. Лідером за показником введеного в експлуатацію житла, на кінець березня 2011 року залишається м. Одеса (понад 67% загальної кількості введеного житла по області), де у звітному періоді обсяги введеного в експлуатацію житла, в порівнянні з січнем-березнем 2010 року, зросли майже у 5 разів. Як і минулого року, у I кварталі 2011 року ситуація на ринку нерухомості Одеси залишається складною. Проблеми із залученням фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт не дають підстав для поживлення ринку. Фактори падіння реальних доходів громадян та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод купівлі-продажу нерухомості.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» зменшилась на 262 087,1 тис. грн. переважно за рахунок незавершеного

будівництва та готової продукції, і станом на 31.03.2011 р. становила 21 801,0 тис. грн. Таким чином, на кінець аналізованого періоду оборотні активи займали близько 99,9% валюти балансу, та були представлені переважно готовою продукцією в сумі 11 986,3 тис. грн. та дебіторською заборгованістю – 7 784,2 тис. грн. Пасив компанії зменшився за рахунок довгострокових зобов'язань. Основним джерелом формування валюти балансу протягом I кварталу 2011 року виступали поточні зобов'язання у розмірі 12 744,3 тис. грн. та заборгованість за цільовим фінансуванням.

Власний капітал підприємства станом на 31.03.2011 р. мав від'ємне значення, у зв'язку із збитковою діяльністю у звітному періоді, та становив (-) 7 394,6 тис. грн. Власний капітал був сформований статутним капіталом – 57 333,0 тис. грн. зменшеним на суму непокритого збитку – 64 727,6 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» протягом I кварталу 2011 року була збитковою. Протягом зазначеного періоду підприємство отримало збиток у розмірі 54 509,9 тис. грн. Доходи товариства формувались переважно за рахунок реалізації нерухомості. Витрати товариства формувались переважно за рахунок реалізованої нерухомості.

Станом на 31.03.2011 р. товариство має заборгованість за позикою на суму 8 000,0 тис. грн.

27.07.2007 р. постійним Свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серії А за №393/2/07. Крім того 04.04.2008 р. постійними свідоцтвами було зареєстровано випуск облігацій серій В, С, D за № 329-331/2/08 відповідно. Облігації серій А-D було розміщено у повному обсязі на загальну суму 230 446,7 тис. грн. Згідно умов договору погашення облігацій було передбачено у період з 01.01.2011 р. по 31.03.2011 р. Станом на 31.03.2011 р. компанією здійснено погашення облігацій серій В, С, D у повному обсязі, серії А частково. Залишаються непогашеними облігації серії А на суму 795 тис. грн. (у зв'язку із несвоєчасним пред'явленням власниками облігацій до погашення). Наразі ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» подано Звіти про підсумки погашення облігацій серій А-D до Державної комісії цінних паперів та фондового ринку для отримання розпорядження про скасування випусків.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Т.в.о. начальника відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

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

Актив	2007	2008	2009	31.03.2010	2010	31.03.2011
I. Необоротні активи	38 410,2	89 862,4	153 063,0	168 990,7	168 641,6	21,1
Незавершене будівництво	36 207,9	88 365,8	152 296,1	168 403,7	168 602,4	0,0
Основні засоби	2 166,6	1 460,9	731,2	551,3	3,5	3,2
Довгострокові фінансові інвестиції	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	17,9
II. Оборотні активи	64 238,2	170 359,6	92 369,0	73 943,0	115 243,7	21 777,1
Запаси						
виробничі запаси	11,8	12,3	6 563,2	5 856,2	2 038,5	712,5
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	56 420,9	11 986,3
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	597,5	597,5	597,5	597,5	597,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1,9	1,8	15 200,5	24 724,8	43 096,3	6 568,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	55 654,2	42 289,0	19 370,7	6 162,6	2 481,2	617,8
Поточні фінансові інвестиції	0,0	109 963,7	33 660,9	26 433,1	9 858,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 605,7	8,0	583,6	203,7	342,3	187,5
Інші оборотні активи	6 964,6	17 487,3	16 392,6	9 955,1	409,0	1 106,6
III. Витрати майбутніх періодів	1,8	1,0	2,5	2,5	2,8	2,8
Баланс	102 650,2	260 223,0	245 434,5	242 936,2	283 888,1	21 801,0
Пасив						
I. Власний капітал	608,2	(3 871,1)	(7 250,2)	(7 233,9)	39 615,3	(7 394,6)
Статутний капітал	6 333,0	6 333,0	6 333,0	6 333,0	57 333,0	57 333,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5 724,8)	(10 204,1)	(13 752,6)	(13 566,9)	(10 217,7)	(64 727,6)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	7 500,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15 656,1
III. Довгострокові зобов'язання	90 000,0	240 133,6	240 133,6	240 133,6	230 446,7	795,2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	90 000,0	240 133,6	240 133,6	240 133,6	230 446,7	795,2
IV. Поточні зобов'язання	12 042,0	23 960,5	12 720,5	10 036,5	13 826,1	12 744,3
Короткострокові кредити банків	10 100,0	10 100,0	10 100,0	7 100,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8 000,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 942,0	13 377,8	713,2	221,5	9 391,4	1 618,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
Інші поточні зобов'язання	0,0	482,7	1 907,3	2 715,0	4 434,7	3 126,1
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	102 650,2	260 223,0	245 434,5	242 936,2	283 888,1	21 801,0

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	25,3	0,1	1,2	0,4	21 322,7	187 575,0
Інші операційні доходи	0,0	498,2	25,7	0,0	911,6	232,3
Інші звичайні доходи	74 627,3	34 884,3	79 550,0	9 612,8	79 547,9	4,7
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	74 652,6	35 382,6,6	79 576,9	9 613,2	101 782,2	187 812,0
Матеріальні витрати	0,0	497,9	26,0	0,0	18 312,3	236 830,4
Витрати на оплату праці	157,4	219,8	114,5	31,5	126,0	28,9
Відрахування на соціальні заходи	60,5	79,9	44,1	12,1	48,5	11,1
Амортизація	522,9	727,1	722,5	179,9	716,6	0,3
Інші операційні витрати	1 537,0	907,8,3	451,2	206,5	2 416,3	669,5
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 420,8
Інші звичайні витрати	77 532,7	37 429,4	81 764,6	8 995,1	76 565,2	3 355,3
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	2,5	2,4	62,4	5,4
Разом витрати	79 810,5	39 861,9	83 125,4	9 427,5	98 247,3	242 321,9
Чистий прибуток (збиток)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 548,5)	185,7	3 534,9	(54 509,9)



Хід будівництва житлового комплексу вул. Армійській, 11 станом на кінець січня 2011 року



Хід будівництва житлового комплексу вул. Армійській, 11 станом на початок травня 2011 року