

Рейтинговий звіт JINK 002-008 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:	15.09.2009 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 II квартал та 6 місяців 2009 року загалом, 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.	05.06.2009 р.	15.09.2009 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 30.07.2009 р. – 61,54%), 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 ((-)5 846,1 тис. грн. станом на 30.06.2009 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.	30.06.2009 р.
Активи	3 802,1	6 706,1	102 650,2	260 223,0	259 312,0	245 870,6
Власний капітал	3 805,1	5 766,1	608,2	(3 871,1)	(5 162,2)	(5 846,1)
Дебіторська заборгованість	42,7	2 209,7	55 656,1	42 888,3	36 447,4	45 830,1
Кредиторська заборгованість	0,0	940,0	1 942,0	13 377,8	13 588,3	430,2
Незавершене будівництво	681,4	2 510,7	36 207,9	88 365,8	91 841,2	102 003,9

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.	30.06.2009 р.
Разом доходи	441,4	1 390,8	74 652,6	35 382,6,6	0,2	40 042,0
Разом витрати	475,3	1 923,8	79 810,5	39 861,9	1 291,3	42 017,0
Чистий прибуток (збиток)	(33,9)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(1 291,1)	(1 975,0)

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «ЖИЛБУД-ІНВЕСТ-К» СТАНОМ НА 30.06.2009 Р.	7
1.1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ.....	7
1.2. ІСТОРИЧНА ДОВІДКА ПРО ПРОЕКТ	8
2. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. ОДЕСИ ПРОТЯГОМ ІІ КВАРТАЛУ ТА 6 МІСЯЦІВ 2009 РОКУ ЗАГАЛОМ	11
3. РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «ЖИЛБУД-ІНВЕСТ-К» СТАНОМ НА 30.06.2009 Р.	14
4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО БАНКІВСЬКІ ПОЗИКИ	17
5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБЛІГАЦІЇ	17
ВИСНОВОК	20
ДОДАТКИ	21

Резюме

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 30.07.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, становить 61,54%. На сьогодні тривають роботи зі зведення корпусів. Фінансування проекту станом на 30.07.2009 р. склало 147 687,7 тис. грн. (на 31.03.2009 р. – 107 594,6 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 II 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, за даним Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 876,5 млн. грн., що у порівняних цінах становить 52,1% від обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте – Біляївський район, будівельниками яких виконано левову частку (96,2%) загального обсягу робіт по області.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом II кварталу 2009 року ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» отримало збиток у розмірі 1 975,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року зменшилася на 5,2% (з 259 312,0 тис. грн. до 245 870,6 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду, здебільшого, було зумовлено зменшенням поточних фінансових інвестицій. Джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були переважно зобов'язання товариства (насамперед, розміщені облігації та кредити банків).

Станом на 30.06.2009 р. товариство має заборгованість за позиками у розмірі 19 786,9 тис. грн., що становить 8% джерел формування валюти балансу.

Станом на 30.06.2009 р. товариство розмістило облігації серій А, В, С, D у повному обсязі на загальну суму 230 446,7 тис. грн.

1. Основні відомості про ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» станом на 30.06.2009 р.

1.1. Інформація про компанію

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. Здача в експлуатацію житлового комплексу планується у 2010 році.

Статутний фонд ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» становить 6 333 000,00 грн., який, за даними фінансової звітності станом на 30.06.2009 р., сплачений у повному обсязі. Учасниками компанії є юридичні особи:

Таблиця 1.1. Учасники ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»

Учасник	Частка в статутному фонді, грн.	Частка в статутному фонді, %
ТОВ «Інвенвуд Холдинг Лімітед»	6 262 305,30	98,884
ТОВ «КУА «Фінансовий адміністратор»	37 364,70	0,590
ТОВ «Жилбуд-Інвест»	33 330,00	0,526
Всього	6 333 000,0	100

Також ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» має частки у статутному фонді інших підприємств: ТОВ «Інвестиційно-будівельна компанія «Новобудова», ТОВ «Інжиніринг-Жилбуд».

Таблиця 1.2. Частка ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» у статутному капіталі інших підприємств

Підприємство	Частка у СФ, грн.	Частка у СФ, %
ТОВ «Інвестиційно-будівельна компанія «Новобудова»	17 850,0	51,0
ТОВ «Інжиніринг-Жилбуд»	17 850,0	51,0

Основним напрямом діяльності ТОВ «Інвестиційно-будівельна компанія «Новобудова» є управління майном (майновим комплексом або його частиною), яке передано йому на баланс або в управління згідно з договорами шляхом належної його експлуатації та забезпечення відповідних умов користування власним, неподільним та загальним майном власників, а також своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством; ремонтом, реконструкцією, переобладнанням та експлуатацією житлових будинків,

будівель, споруд, інших об'єктів промислового, культурно-побутового та соціального призначення, у тому числі готелів, бізнес-центрів, магазинів, кафе, ресторанів, барів, казино тощо; виконання будівельних, проектних, ремонтних, оздоблювальних, монтажних та сантехнічних робіт; проектною, науково-дослідною діяльністю та інше.

Основними напрямками діяльності ТОВ «Інжиніринг-Жилбуд» є інжинірингові роботи в будівництві; функції генерального розробника та підрядника; розробка та оприлюднення конструкторської та проектно-кошторисної документації; виконання будівельних, монтажних та реставраційних робіт під час нового будівництва, розширення, реконструкції, переобладнання, реставрації та ремонту будівель і споруд; операції з нерухомістю тощо.

1.2. Історична довідка про проект

На сьогодні ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва багатопверхового житлового комплексу з вбудованими приміщеннями на рівні першого поверху та підземним паркінгом по вул. Армійській, 11 у м. Одесі, загальною корисною площею 42 640,10 кв. м.

Таблиця 1.3. Техніко-економічні показники житлового будинку

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа ділянки	га	1,2843
Площа забудови	кв. м	4 083,84
Поверховість	пов.	10-22
Площа забудови	кв. м	3 710,00
Загальна площа квартир у будинку	кв. м	42 109,40
Площа квартир у будинку	кв. м	38 959,78
Площа літніх приміщень	кв. м	3 205,05
Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень в т.ч.	кв. м	7 341,56
• офіси;	кв. м	2 497,76
• паркінг № 1 на 76 машино-місць;	кв. м	2 493,00
• паркінг № 2 на 76 машино-місць	кв. м	2 353,80
Загальна кількість квартир у т.ч.	шт.	530
• однокімнатних;	шт.	155
• двокімнатних;	шт.	164
• трикімнатних;	шт.	149
• чотирикімнатних ;	шт.	61
• шестикімнатних	шт.	1
Будівельний об'єм	куб. м	259 836,20

Спорудження житлового будинку відбувається на земельній ділянці площею 1,283 га, наданій ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» в оренду на п'ять років Рішенням Одеської міської ради від 18.09.2006 р. за № 548, про що 12.04.2007 р. було укладено відповідний Договір оренди. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на час укладення Договору становить 2 633 970,87 грн.

Між ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» та Виконавчим комітетом Одеської міської ради було укладено Договір на право забудови земельної ділянки відповідно до Рішення Одеської міської ради від 17.03.2006 р. за № 305, згідно з яким Емітент має передати Виконкому квартири у розмірі 8,2% від загальної площі будинку. Також товариство вже здійснило перерахування коштів на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури у розмірі 2 614 757,00 грн. (за право забудови) і придбало та передало пожежну машину.

На виконання будівельних робіт із будівництва житлового будинку по вул. Армійській, 11 у м. Одесі ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» одержало в Державній архітектурно-будівельній інспекції Дозвіл № 248 від 30.05.2007 р., терміном дії до 31.12.2010 р. Будівельні роботи на об'єкті будівництва виконує КП «Будова» (Ліцензія на здійснення будівельної діяльності Серії АБ № 204465 від 02.08.2005 р., терміном до 02.08.2010 р.), технічний нагляд здійснює ТОВ «Інжиніринг-Жилбуд».

Між ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» та КП «Будова» було укладено Договір підряду № 22-08/06-ГП від 22.08.2006 р. Відповідно до зазначеного Договору, КП «Будова» як Підрядник бере на себе зобов'язання власними або залученими силами виконати комплекс робіт на об'єкті будівництва, відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації у визначений Договором термін та передати Замовнику готовий до експлуатації комплекс будівель та споруд. У свою чергу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» як Замовник забезпечує розробку проектно-кошторисної документації, передає Підряднику на час виконання робіт на об'єкті будівельний майданчик, здійснює контроль за дотриманням будівельних норм і правил, термінів виконання робіт, а також забезпечує своєчасне фінансування та приймання робіт.

Станом на 30.07.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, становить 61,54%. На сьогодні тривають роботи зі зведення корпусів. Фінансування проекту станом на 30.07.2009 р. склало 147 687,7 тис. грн. (на 31.03.2009 р. – 107 594,6 тис. грн.). Здачу в експлуатацію житлового комплексу заплановано на IV квартал 2010 року (попередній термін – IV квартал 2008 року).



Рисунок 1.1. Будівництво житлового комплексу вул. Армієвської, 11 станом на 29.05.2009 р.

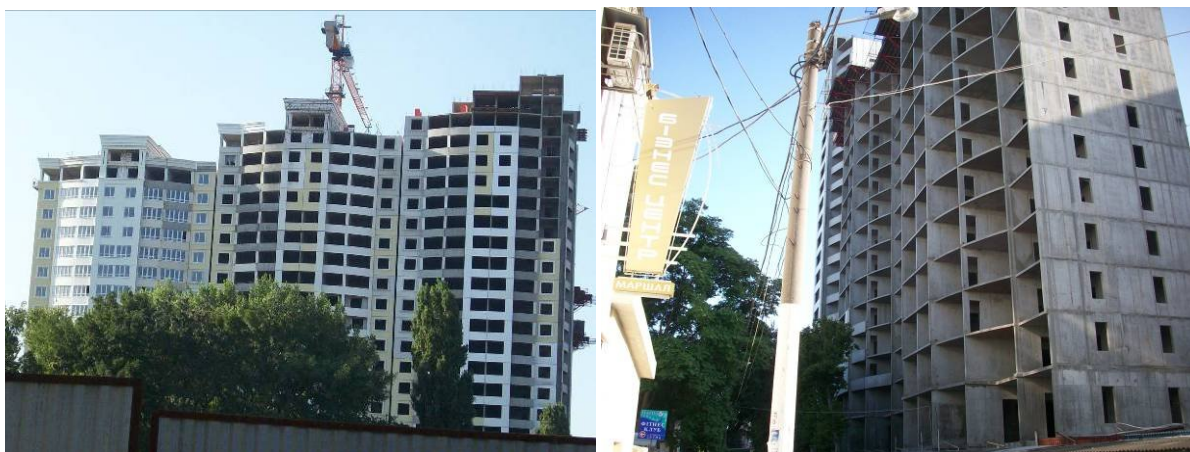


Рисунок 1.2. Будівництво житлового комплексу вул. Армієвської, 11 станом на 08.09.2009 р.

2. Розвиток ринку нерухомості м. Одеси протягом ІІ кварталу та 6 місяців 2009 року загалом

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом ІІ 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, за даним Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 876,5 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 52,1% від обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року.

За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте – Біляївський район, будівельниками яких виконано левову частку (96,2%) загального обсягу робіт по області.

Нарощення обсягів виконаних будівельних робіт спостерігалось в 5 районах області: Савранському (у 3,9 рази), Овідіопольському (на 20,3%), Березівському (на 12,6%), Ренійському (на 8,8%), Великомихайлівському (на 0,3%) та у м. Білгород-Дністровському (на 8,9%), будівельними організаціями яких виконано робіт на суму 81,5 млн. грн.

Падіння обсягів будівництва у звітному періоді, передусім, пов'язано з падінням на 47,7% обсягів робіт на будівництві будівель та споруд, так як їх питома вага в загальному обсязі становила 95,6%.

Однак, у 3,6 рази зросли обсяги робіт на будівництві магістральних трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання; майже у 1,9 рази збільшили свої обсяги підприємства, які займалися монтажем та встановленням збірних конструкцій, та на 26,3% зросли обсяги робіт на будівництві мостів, шляхових естакад, тунелів та метрополітену, але їх питома вага незначна в загальному обсязі будівельних робіт.

Таблиця 2.1. Обсяг виконаних будівельних робіт за періоди 2009 року

Період	У фактичних цінах, тис. грн.	у % до відповідного періоду попереднього року
Січень	86 601	47,9
Січень-лютий	187 339	45,1
Січень-березень	323 005	43,7
Січень-квітень	469 065	46,3
Січень-травень	703 681	51,5
Січень-червень	876 524	52,1

Джерело.: Головне управління статистики в Одеській області.

Кризові явища, характерні для будівельного сектору в аналізованому періоді, відбилися також в показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009 року житла. Так, за результатами I півріччя 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 328 будинків на 1798 квартир, загальною площею 203,0 тис. кв. м, що на 31,2% менше, ніж за I півріччя 2008 року. Житлова площа введеного житла становила 98,5 тис. кв. м. У I півріччі 2009 року переважну більшість житлових будинків введено у міських поселеннях (175,1 тис. кв. м, або 86,2% загального обсягу введеного житла). У сільській місцевості за I півріччя 2009 року введено 116 житлових будинків загальною площею 27,9 тис. кв. м, що склало 13,8% загального введення (за I півріччя 2008 року – 60,8 тис. кв. м, або 20,6%). Серед міст області у I півріччі 2009р. найбільше житла введено в Одесі –142,6 тис. кв. м, що становить 70,3% загальнообласного показника, серед районів області на першому місці – Овідіопольський район (23,5 тис. кв. м, або 11,5%).

Фактором, який продовжує стримувати розвиток будівельного ринку м. Одеси, є неприйняття генерального плану міста (розрахований на 25 років). Розроблений генеральний план міста передбачає забудову земельних ділянок, які зараз не використовуються, зокрема в ж/м Котовського, колишніх полів фільтрації, аеродрому «Шкільний» та частини Жевахової гори. Також заплановано перебудову Молдованки, де більшу частину складають застарілі будівлі, перетворення району Пересипу в великий діловий центр. Важливим елементом пропонованого генплану є виніс частини промислових підприємств, зокрема нафтогазового комплексу за межі міста з подальшим освоєнням звільнених територій. Також планується будівництво нових доріг, зокрема для зв'язку спальних районів між собою, оминаючи центр міста. Генеральний план містить положення по забудові схилів біля моря та створенню штучних островів в районі Ланжерону. Запропонований генеральний план викликав нарікання мешканців міста, особливо тих, чиї будинки потрапляють у зону можливої забудови, що стримує його офіційне прийняття. Завершено державну експертизу генерального плану Одеси, за результатами якої він отримав позитивний висновок. Наразі генеральний план перебуває на узгодженні в Одеській обласній адміністрації. Його остаточне затвердження очікується до кінця 2009 року.

Протягом II кварталу 2009 року більшість підприємств галузі вже працювали за кризовим графіком. Для всіх очевидним стало, що кризові явища в галузі носять довгостроковий характер і швидко не закінчаться, тому забудовники змушені були пристосовуватися до кризи. Здебільшого, це відбувалося через зупинення робіт на будівельних майданчиках, втілення програм скорочення витрат забудовників, зокрема й скорочення персоналу, через зупинення розробки нових проектів чи їх виконання тільки на стадії «паперової» роботи тощо. Більшість компаній, що планують і надалі працювати на ринку будівництва, переглянули власний проектний портфель та портфель земельних ділянок, визначили пріоритети подальшої роботи.

Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному

обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Лише окремі будівельні компанії продовжують отримувати кошти за кредитними договорами (здебільшого, за договорами, що були укладені до початку кризових явищ). Ситуація з платоспроможним попитом на первинну нерухомість також залишається складною. Майже зупинене іпотечне кредитування на тлі зменшення доходів громадян, безробіття, складнощів з отриманням заощаджень із банківської системи, зменшення впевненості в завтрашньому дні, що призвело до незначної кількості угод як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості.

Наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені.

Загалом протягом I півріччя 2009 року продовжувалося зниження цін на первинну та вторинну нерухомість, яке дещо призупинилося в середині року. Так, на вторинному ринку на відміну від початку року можна знайти варіанти однокімнатних квартир за 25-30 тис. дол. США. При цьому, кажучи про загальну тенденцію до зниження цін, які номіновані в іноземній валюті, необхідно зауважити, що рівень зниження цін значно залежить від характеристик житла. Ціни на ліквідні якісні об'єкти знизилися значно менше, ніж на неліквідні варіанти. Як і в інших містах України, в поточній ситуації відносно активний попит присутній, здебільшого, на нерухомість невеликої площі економ-класу.

На первинному ринку найнижчі ціни на об'єкти, що будуються, традиційно фіксуються в районі сел. Котовського (в середньому – 860 дол. США за кв. м), найвищі – в історичному центрі міста.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості на столичному ринку в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість на столичному ринку виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Стабільним буде попит на малогабаритне відносно недороге житло, квартири бізнес-класу великих площ продаватимуться досить складно, зростатиме кількість операцій обміну нерухомості.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II 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, за даним Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 876,5 млн. грн., що у порівняних цінах становить 52,1% від обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте – Біляївський район, будівельниками яких виконано левову частку (96,2%) загального обсягу робіт по області.

3. Результати фінансово-господарської діяльності ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» станом на 30.06.2009 р.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» зменшилася на 5,2% (з 259 312,0 тис. грн. до 245 870,6 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду, здебільшого, було зумовлено зменшенням поточних фінансових інвестицій. Джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були переважно зобов'язання товариства (насамперед, розміщені облігації та кредити банків).

Протягом II кварталу відбулися зміни у структурі активів товариства, які характеризуються зменшенням оборотних та збільшенням необоротних активів, що призвело до збільшення їх питомої ваги у валюті балансу на 6 в. п. – до 41,9%.

Сума оборотних активів за II квартал 2009 року зменшилася на 14,1% – до 142 738,2 тис. грн., що становить 58,1% валюти балансу. Скорочення оборотних активів було зумовлено зменшенням поточних фінансових інвестицій (цільові облігації серій А – 4 511,5 тис. грн., серія В – 66 657,4 тис. грн.) на 35,6% – до 71 168,9 тис. грн. (28,9%).

Також на кінець червня 2009 року оборотні активи були сформовані за рахунок дебіторської заборгованості товариства (переважно заборгованість за цільові облігації КУА «Фінансовий адміністратор» – 39 108,6 тис. грн. та інша заборгованість (авансові платежі субпідрядним організаціям)) у розмірі 45 830,1 тис. грн., величина яких за звітній квартал зросла на 25,7%; виробничих запасів товариства у розмірі 4 493,8 тис. грн. (1,8%); грошових коштів – 306,1 тис. грн., сума яких скоротилася на 24,8%; та інших оборотних активів (суми з ПДВ) – 20 939,3 тис. грн. (8,5%), розмір яких за аналізований період збільшився на 8,5%.

Незначні за розмірами витрати майбутніх періодів за аналізований період зросли на 10%, і на кінець червня 2009 року склали 1,1 тис. грн.

Необоротні активи товариства за II квартал 2009 року збільшилися на 10,7% – до 103 131,3 тис. грн., що становить 41,9% валюти балансу. На зростання необоротних активів вплинуло збільшення обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту, що призвело до зростання незавершеного будівництва на 11,1% – до 102 003,9 тис. грн. (41,5%), зокрема: роботи, виконані генпідрядником КП «Будова», роботи, виконані субпідрядниками, погоджувальні та проектні роботи, виконані сторонніми організаціями.

Також на кінець червня 2009 року необоротні активи підприємства були сформовані довгостроковими інвестиціями (корпоративні права у ТОВ «Інжиніринг-Жилбуд» – 17,85 тис. грн. та ТОВ «Інвестиційно-будівельна компанія «Новобудова» – 17,85 тис. грн.) у розмірі 35,7 тис. грн., сума яких за аналізований період не змінилася; та основними засобами товариства (переважно право забудови при будівництві комплексу по вул. Армійській, 11) –

1 279,7 тис. грн. (0,5%), величина яких за другий квартал зменшилася на 14,7% за рахунок нарахованої амортизації за обліковий період.

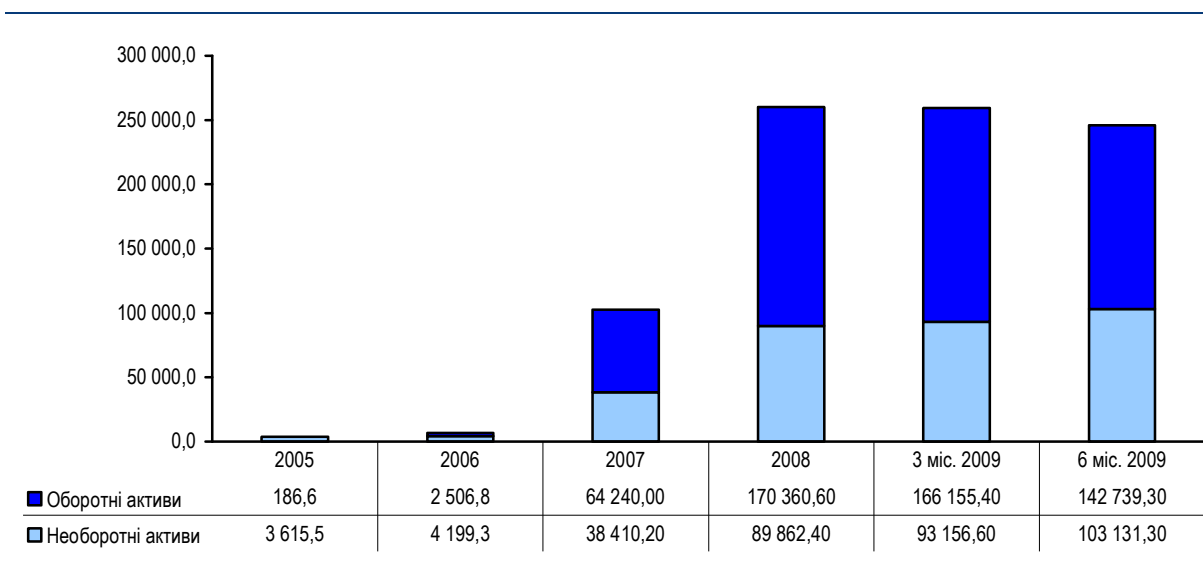


Рисунок 3.2. Динаміка активу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К», тис. грн.

Сума поточних зобов'язань товариства за II квартал 2009 року зменшилася на 52,4% – до 11 583,1 тис. грн., що становить 4,7% джерел формування валюти балансу. Станом на кінець червня 2009 року поточні зобов'язання були сформовано за рахунок кредиторської заборгованості (переважно заборгованість за товари, роботи та послуги) у розмірі 430,2 тис. грн. (0,2%), величина якої за аналізований період зменшилася на 96,8%; короткострокової позики (кредит від АКБ «Укрсоцбанк») – 10 100,0 тис. грн. (4,1%); а також за рахунок інших поточних зобов'язань (нараховані відсотки за позицією від компанії EVENWOOD HOLDINGS LIMITED) – 1 052,9 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання товариств на кінець червня 2009 року сформовані цільовими облігаціями у розмірі 230 446,7 тис. грн., що становить 93,7% джерел формування валюти балансу; та позицією від компанії EVENWOOD HOLDINGS LIMITED – 9 686,9 тис. грн. (3,9%).

Розмір власного капіталу товариства за II квартал поточного року зменшився і на кінець червня 2009 року мав від'ємне значення – (-)5 846,1 тис. грн. Зменшення власного капіталу за аналізований період відбулося за рахунок збиткової діяльності товариства протягом кварталу, та, як результат, збільшення сукупної величини непокритого збитку до 12 179,1 тис. грн. На кінець червня 2009 року власний капітал ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» було сформовано за рахунок внесків до статутного фонду у розмірі 6 333,0 тис. грн. (2,6%), величина якого за аналізований період не змінилася.

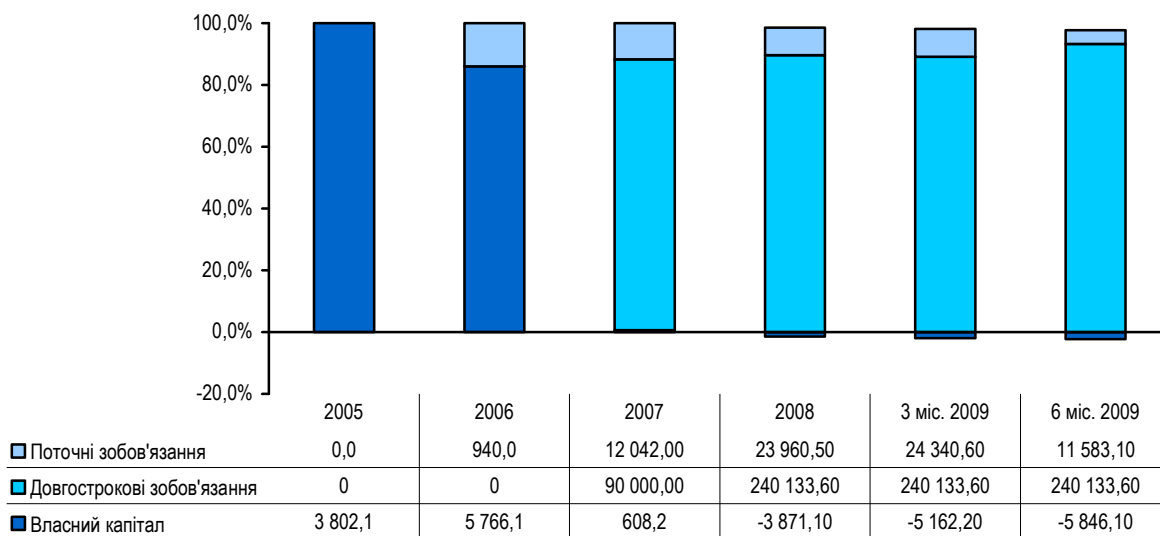


Рисунок 3.3. Динаміка структури пасиву ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» протягом січня-вересня 2009 року була збитковою. На кінець червня 2009 року підприємство отримало збиток у розмірі 1 975,0 тис. грн. Доходи товариства формувались переважно за рахунок реалізації цінних паперів, а також за рахунок здачі в оренду нерухомого майна, нарахованих відсотків банку за депозитами. Витрати товариства формувались переважно за рахунок матеріальних, інших операційних та інших звичайних витрат.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом II кварталу 2009 року ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» отримало збиток у розмірі 1 975,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року зменшилася на 5,2% (з 259 312,0 тис. грн. до 245 870,6 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду, здебільшого, було зумовлено зменшенням поточних фінансових інвестицій. Джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були переважно зобов'язання товариства (насамперед, розміщені облігації та кредити банків).

4. Інформація про банківські позики

ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» з серпня 2007 року користується банківською позикою від АКБ «Укрсоцбанк» (Договір про надання кредитної лінії №660/018516 від 09.08.2007р., сума за договором становить 10 100 000,00 грн.). Термін погашення – 8 серпня 2010 року, діюча відсоткова ставка – 24% річних. У заставу було передано майнові права на об'єкт незавершеного будівництва по вул. Армійській, 11 в м. Одесі, а саме квартири та офісні приміщення загальною площею 1 460,6 кв. м, що розміщені на першому, другому та третьому поверхах.

Також ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» 30.06.2008 р. уклало договір позики № 15/12 з Акціонерною компанією з обмеженою відповідальністю «EVENWOOD HOLDINGS LIMITED», Республіка Кіпр. Станом на 30.06.2009 р. позику отримано в сумі 2 000 000,00 дол. США. Повернення позики не пізніше ніж 28 червня 2013 року.

Станом на 30.06.2009 р. товариство має заборгованість за позиками у розмірі 19 786,9 тис. грн., що становить 8% джерел формування валюти балансу.

5. Інформація про облігації

Рішення про відкрите (публічне) розміщення цільових облігацій прийнято та затверджено Зборами учасників ТОВ «Жилбуд-Інвест-К», Протокол № 16 від 10.10.2007 р.

Таблиця 5.1. Параметри випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні цільові, звичайні
Серії:	В, С, D
Номінальний обсяг випуску:	140 446 660,00 грн., у т.ч.: • серії В – 105 870 660,00 грн.; • серії С – 19 376 000,00 грн.; • серії D – 15 200 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серії В – 570,00 грн.; • серії С – 800,00 грн.; • серії D – 100 000,00 грн.
Кількість облігацій:	210 110 штук, у т.ч.: • серії В – 185 738 штук; • серії С – 24 220 штук; • серії D – 152 штуки.
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.
Форма існування:	документарна

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані на фінансування будівництва багатоповерхового житлового комплексу з вбудованими

приміщеннями на рівні першого поверху та підземним паркінгом по вул. Армієвській, 11 у м. Одесі.

Одна облігація відповідної серії дає право на отримання 0,1 кв. м загальної площі: житлових приміщень (серія В), нежитлових приміщень (серія С), а також 1 машино-місця у паркінгу (серії D).

Таким чином, джерелом погашення емітованих цільових облігацій серій В, С, D буде новозбудована кількість квадратних метрів загальною площею 25 842,6 кв. м, а саме – 18 573,8 кв. м житлових приміщень (квартир), 2 422,0 кв. м нежитлових приміщень та 152 машино-місця у паркінгу. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 43,6% загальної площі квартир, 97,0% загальної площі нежитлових приміщень та 100% машино-місць паркінгу.

Емітент має передати Виконкому квартири у розмірі 8,2% від загальної площі будинку, а також перерахувати кошти на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури у розмірі 3 614 757,00 грн.

Розміщення облігацій серій В, С, D здійснюється виключно пакетами облігацій, при цьому загальна кількість облігацій в пакеті, повинна відповідати загальній площі (визначеній в проектній документації), конкретного індивідуально визначеного житлового (квартири), нежитлового (офісу) приміщення, або машино-місця у паркінгу, що виступає джерелом погашення облігацій відповідної серії.

Станом на 30.06.2009 р. товариство розмістило облігації серій А, В, С, D у повному обсязі на загальну суму 230 446,7 тис. грн.

У разі розміщення 100% облігацій серій А, В, С, D компанія має передати їх власникам 45 842,6 кв. м площі приміщень у зазначеному будинку, а саме: 38 573,8 кв. м житлових приміщень (квартир), що складає 91,6% загальної площі квартир (з них серії А – 20 000,0 кв. м, серії В – 18 573,8 кв. м), 2 422,0 кв. м нежитлових приміщень (серія С) та 4 846,8 кв. м машино-місць у паркінгу (серія D).

Таблиця 5.2. Інформація про випуски цільових облігацій ТОВ «Жилбуд-Інвест-К»

Серія облігацій	Номінальний обсяг, грн.	Термін обігу (з розміщенням)/ Термін погашення	Обсяг розміщених облігацій на 30.06.2009 р.	Вид приміщення до передачі	Кількість кв. м до погашення
<i>Перший випуск</i>					
A	90 000 000,00	01.08.2007 – 31.12.2010/ 01.01.2011 – 31.03.2011	100%	житлові (квартири)	20 000,0
Разом за першим випуском	90 000 000,00				20 000,0
<i>Другий випуск</i>					
B	105 870 660,00	01.04.2008 – 31.12.2010/ 01.01.2011 – 31.03.2011	100%	житлові (квартири)	18 573,8
C	19 376 000,00	01.04.2008 – 31.12.2010/ 01.01.2011 – 31.03.2011	100%	нежитлові (офіси)	2 422,0
D	15 200 000,00	01.04.2008 – 31.12.2010/ 01.01.2011 – 31.03.2011	100%	нежитлові (машино-місця у паркінгу)	4 846,8
Разом за другим випуском	140 446 660,00				25 842,6
Разом зобов'язань	230 446 660,00			житлові	38 573,8
				нежитлові	7 268,8

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.	30.06.2009 р.
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	2 510,7	36 207,9	88 365,8	91 841,2	102 003,9
Основні засоби:					
залишкова вартість	1 652,9	2 166,6	1 460,9	1 279,7	1 091,7
первісна вартість	1 832,6	2 659,3	2 680,7	2 680,7	2 670,6
знос	179,7	429,7	1 219,8	1 401,0	1 578,9
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	93 156,6	103 131,3
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	11,8	12,3	514,8	4 493,8
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	597,6	623,3
первісна вартість	0,0	0,0	597,5	597,6	623,3
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	72,4	178,4
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	35 777,4	45 028,4
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	109 963,7	110 567,9	71 168,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	99,7	1 605,7	8,0	406,8	306,1
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	195,6	6 964,6	17 487,3	18 217,5	20 939,3
Усього за розділом II	2 505,0	64 238,2	170 359,6	166 154,4	142 738,2
III. Витрати майбутніх періодів	1,8	1,8	1,0	1,0	1,1
БАЛАНС	6 706,1	102 650,2	260 223,0	259 312,0	245 870,6

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
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)	(11 495,2)	(12 179,1)
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)	(5 162,2)	(5 846,1)
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	10 100,0
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	13 588,3	430,2
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	652,3	1 052,9
Усього за розділом IV	940,0	12 042,0	23 960,5	24 340,6	11 583,1
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	6 706,1	102 650,2	260 223,0	259 312,0	245 870,6

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.	30.06.2009 р.
Чистий обсяг продажу	273,0	269,7	25,3	0,1	0,2	0,1
Інші операційні доходи	154,7	12,1	0,0	498,2	0,0	21,5
Інші звичайні доходи	13,7	1109,0	74 627,3	34 884,3	0,0	40 020,0
Надзвичайні доходи	0,0	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	40 042,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	497,9	26,3	21,9
Витрати на оплату праці	38,4	116,5	157,4	219,8	10,1	55,2
Відрахування на соціальні заходи	16,8	44,8	60,5	79,9	181,2	21,3
Амортизація	295,7	176,9	522,9	727,1	181,2	362,0
Інші операційні витрати	14,9	157,4	1 537,0	907,8,3	75,7	139,2
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	998,0	41 417,4
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	0,0	0,0
Разом витрати	475,3	1 923,8	79 810,5	39 861,9	1 291,3	42 017,0
Чистий прибуток (збиток)	(33,9)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(1 291,1)	(1 975,0)