

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:	16.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік 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.	15.09.2009 р.	24.12.2009 р.	16.03.2010 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 01.02.2010р. – 85%), 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 (7 419,6тис. грн. станом на 31.12.2009 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.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
Активи	3 802,1	6 706,1	102 650,2	260 223,0	245 121,5	245 434,5
Власний капітал	3 805,1	5 766,1	608,2	(3 871,1)	(7 250,2)	(7 419,6)
Дебіторська заборгованість	42,7	2 209,7	55 656,1	42 888,3	22 080	35 168,7
Кредиторська заборгованість	0,0	940,0	1 942,0	13 377,8	667,2	713,2
Незавершене будівництво	681,4	2 510,7	36 207,9	88 365,8	125 143,1	152 296,1

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	9 міс. .2009	31.12.2009 р.
Разом доходи	441,4	1390,8	74 652,6	35 382,6,6	40 046,6	79 576,9
Разом витрати	475,3	1 923,8	79 810,5	39 861,9	43 425,7	83 125,4
Чистий прибуток (збиток)	(33,9)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 379,1)	(3 548,5)

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. Арміській, 11, який реалізує як Замовник та Інвестор (для фінансування будівництва були випущені цільові облігації серій А, В, С, D).

Станом на 01.02.2010 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, становить 85%. Фінансування проекту станом на 31.12.2009 р. склало 198 768,2 тис. грн. (на 30.09.2009 р. - 168 249,8 тис. грн.). Здачу в експлуатацію житлового комплексу заплановано протягом 2010 року (попередній термін – IV квартал 2008 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. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг виконаних будівельних робіт в цілому по Одеській області зменшився на 42,3% і становив 2 103,7 млн. грн. Деяко меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 631 будинок на 5837 квартир, загальною площею 537,2 тис. кв. м., що на 36,6% менше, ніж у 2008р.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» збільшилася (з 245 121,5 тис. грн. до 245 434,5 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 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства (насамперед, розміщені облігації та кредити банків). Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» протягом 2009 року була збитковою. Протягом зазначеного періоду підприємство отримало збиток у розмірі 3 548,5 тис. грн.

Станом на 31.12.2009 р. товариство має заборгованість за позиками у розмірі 19 786,9 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	30.09.2009	31.12.2009
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	2 510,7	36 207,9	88 365,8	125 143,1	152 296,1
Основні засоби:					
залишкова вартість	1 652,9	2 166,6	1 460,9	911,3	731,2
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	1 759,3	1 939,4
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	126 090,1	126 090,1
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	11,8	12,3	7 586,1	6 563,2
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	602,5	597,5
первісна вартість	0,0	0,0	597,5	602,5	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	9 027,3	15 200,5
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	12 450,2	19 370,7
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	109 963,7	71 917,9	33 660,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	99,7	1 605,7	8,0	113,4	583,6
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	195,6	6 964,6	17 487,3	17 330,4	16 392,6
Усього за розділом II	2 505,0	64 238,2	170 359,6	119 027,8	92 369,0
III. Витрати майбутніх періодів	1,8	1,8	1,0	3,6	2,5
БАЛАНС	6 706,1	102 650,2	260 223,0	245 121,5	245 434,5

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
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)	(13 583,2)	(13 752,6)
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)	(7 250,2)
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	667,2	713,2
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	1 470,9	1 907,3
Усього за розділом IV	940,0	12 042,0	23 960,5	12 238,1	12 720,5
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	6 706,1	102 650,2	260 223,0	245 121,5	245 434,5

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

Показник	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	9 міс. 2009 р.	2009 р.
Чистий обсяг продажу	273,0	269,7	25,3	0,1	0,9	1,2
Інші операційні доходи	154,7	12,1	0,0	498,2	25,7	25,7
Інші звичайні доходи	13,7	1109,0	74 627,3	34 884,3	40 020,0	79 550,0
Надзвичайні доходи	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	40 046,6	79 576,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	497,9	26,0	26,0
Витрати на оплату праці	38,4	116,5	157,4	219,8	84,1	114,5
Відрахування на соціальні заходи	16,8	44,8	60,5	79,9	32,4	44,1
Амортизація	295,7	176,9	522,9	727,1	542,4	722,5
Інші операційні витрати	14,9	157,4	1 537,0	907,8,3	284,9	451,2
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	42 455,9	81 764,6
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	2,5
Разом витрати	475,3	1 923,8	79 810,5	39 861,9	43 425,7	83 125,4
Чистий прибуток (збиток)	(33,9)	(533,0)	(5 157,9)	(4 479,3)	(3 379,1)	(3 548,5)



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.