

## **Рейтинговий звіт JINK 001-013 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 А №№ 000001-200000 – 90 000 000,00 грн.<br>на загальну суму: 90 000 000,00 грн.   |
| Номінальна вартість однієї облігації:              | серії А №№ 000001-200000 – 450,00 грн.  |
| Кількість облігацій:                               | серії А №№ 000001-200000 – 200 000 шт.<br>загальна кількість: 200 000 шт.   |
| Термін розміщення:                                 | з 01.08.2007 по 31.07.2008 рр.  |
| Термін обігу:                                      | обіг облігацій починається після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій.<br>Дата закінчення обігу – 31.12.2010 р. |
| Термін погашення:                                  | з 01.01.2011 по 31.03.2011 рр.  |
| Рейтингова дія:                                    | оновлення   |
| Дата визначення:                                   | 24.10.2006 р.   |
| Дата оновлення:                                    | 24.12.2009 р.   |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | <b>uaB</b>  |
| Прогноз:   | <b>стабільний</b>   |

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 III квартал та 9 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  | 24.10.2006 р. | 20.09.2007 р. | 27.11.2007 р. | 05.06.2009 р. | 15.09.2009 р. | 24.12.2009 р. |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaCCC         | uaCCC         | uaB           | uaB           | uaB           | uaB           |
| Прогноз:                                    | стабільний    | позитивний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    |
| Рейтингова дія:                             | визначення    | підтвердження | підвищення    | 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 30.09.2009 р. – 70,1%), 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 (7 250,2 тис. грн. станом на 30.09.2009 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. | 30.09.2009 р. |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Активи                      | 3 802,1       | 6 706,1       | 102 650,2     | 260 223,0     | 259 312,0     | 245 870,6     | 245 121,5     |
| Власний капітал             | 3 805,1       | 5 766,1       | 608,2         | (3 871,1)     | (5 162,2)     | (5 846,1)     | (7 250,2)     |
| Дебіторська заборгованість  | 42,7          | 2 209,7       | 55 656,1      | 42 888,3      | 36 447,4      | 45 830,1      | 22 080        |
| Кредиторська заборгованість | 0,0           | 940,0         | 1 942,0       | 13 377,8      | 13 588,3      | 430,2         | 667,2         |
| Незавершене будівництво     | 681,4         | 2 510,7       | 36 207,9      | 88 365,8      | 91 841,2      | 102 003,9     | 125 143,1     |

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник                 | 31.12.2005 р. | 31.12.2006 р. | 31.12.2007 р. | 31.12.2008 р. | 3 міс. 2009 | 6 міс. .2009 | 9 міс. .2009 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| Разом доходи             | 441,4         | 1390,8        | 74 652,6      | 35 382,6,6    | 0,2         | 40 042,0     | 40 046,6     |
| Разом витрати            | 475,3         | 1 923,8       | 79 810,5      | 39 861,9      | 1 291,3     | 42 017,0     | 43 425,7     |
| Чистий прибуток (збиток) | (33,9)        | (533,0)       | (5 157,9)     | (4 479,3)     | (1 291,1)   | (1 975,0)    | (3 379,1)    |

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.

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 облігації серій А, В, С, D).

Станом на 30.09.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, становить 70,1%. Фінансування проекту станом на 30.09.2009 р. склало 168 249,8 тис. грн. (на 30.07.2009 р. - 147 687,7 тис. грн.). Здачу в експлуатацію житлового комплексу заплановано на IV квартал 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. В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009р. підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» зменшилася на 0,3% (з 245 870,6 тис. грн. до 245 121,5 тис. грн.). Основними елементами валюти балансу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом та фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець вересня 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства (насамперед, розміщені облігації та кредити банків). Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Жилбуд-Інвест-К» протягом січня-вересня 2009 року була збитковою. Протягом зазначеного періоду 2009 року підприємство отримало збиток у розмірі 3 379,1 тис. грн.

Станом на 30.09.2009 р. товариство має заборгованість за позиками у розмірі 19 786,9 тис. грн.

Станом на 30.09.2009 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 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       | 31.03.2009       | 30.06.2009       | 30.09.2009       |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I. Необоротні активи</b>                                      |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Незавершене будівництво  | 2 510,7        | 36 207,9         | 88 365,8         | 91 841,2         | 102 003,9        | 125 143,1        |
| Основні засоби:  |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| залишкова вартість   | 1 652,9        | 2 166,6          | 1 460,9          | 1 279,7          | 1 091,7          | 911,3            |
| первісна вартість  | 1 832,6        | 2 659,3          | 2 680,7          | 2 680,7          | 2 670,6          | 2 670,6          |
| знос   | 179,7          | 429,7            | 1 219,8          | 1 401,0          | 1 578,9          | 1 759,3          |
| Довгострокові фінансові інвестиції:                              |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | 35,7           | 35,7             | 35,7             | 35,7             | 35,7             | 35,7             |
| інші фінансові інвестиції  | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Довгострокова дебіторська заборгованість                         | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Відстрочені податкові активи                                     | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інші необоротні активи   | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Усього за розділом I</b>                                      | <b>4 199,3</b> | <b>38 410,2</b>  | <b>89 862,4</b>  | <b>93 156,6</b>  | <b>103 131,3</b> | <b>126 090,1</b> |
| <b>II. Оборотні активи</b>                                       |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Запаси:  |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| виробничі запаси   | 0,0            | 11,8             | 12,3             | 514,8            | 4 493,8          | 7 586,1          |
| поточні біологічні активи  | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| незавершене виробництво  | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| готова продукція   | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| товари   | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Векселі одержані   | 0,0            | 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            | 602,5            |
| первісна вартість  | 0,0            | 0,0              | 597,5            | 597,6            | 623,3            | 602,5            |
| резерв сумнівних боргів  | 0,0            | 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            | 9 027,3          |
| за виданими авансами   | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| з нарахованих доходів  | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| із внутрішніх розрахунків  | 0,0            | 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         | 12 450,2         |
| Поточні фінансові інвестиції                                     | 0,0            | 0,0              | 109 963,7        | 110 567,9        | 71 168,9         | 71 917,9         |
| Грошові кошти та їх еквіваленти:                                 |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| в національній валюті  | 99,7           | 1 605,7          | 8,0              | 406,8            | 306,1            | 113,4            |
| в іноземній валюті   | 0,0            | 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         | 17 330,4         |
| <b>Усього за розділом II</b>                                     | <b>2 505,0</b> | <b>64 238,2</b>  | <b>170 359,6</b> | <b>166 154,4</b> | <b>142 738,2</b> | <b>119 027,8</b> |
| <b>III. Витрати майбутніх періодів</b>                           | <b>1,8</b>     | <b>1,8</b>       | <b>1,0</b>       | <b>1,0</b>       | <b>1,1</b>       | <b>3,6</b>       |
| <b>БАЛАНС</b>  | <b>6 706,1</b> | <b>102 650,2</b> | <b>260 223,0</b> | <b>259 312,0</b> | <b>245 870,6</b> | <b>245 121,5</b> |



| ПАСИВ  | 31.12.2006     | 31.12.2007       | 31.12.2008       | 31.03.2009       | 30.06.2009       | 30.09.2009       |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I. Власний капітал</b>                                |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Статутний капітал  | 6 333,0        | 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              | 0,0              |
| Додатковий вкладений капітал                             | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інший додатковий капітал                                 | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Резервний капітал  | 0,0            | 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)       | (13 583,2)       |
| Неоплачений капітал                                      | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Вилучений капітал  | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Усього за розділом I</b>                              | <b>5 766,1</b> | <b>608,2</b>     | <b>(3 871,1)</b> | <b>(5 162,2)</b> | <b>(5 846,1)</b> | <b>(7 250,2)</b> |
| <b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>      |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Забезпечення виплат персоналу                            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інші забезпечення  | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Цільове фінансування                                     | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Усього за розділом II</b>                             | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       |
| <b>III. Довгострокові зобов'язання</b>                   |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Довгострокові кредити банків                             | 0,0            | 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        | 240 133,6        |
| Відстрочені податкові зобов'язання                       | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інші довгострокові зобов'язання                          | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Усього за розділом III</b>                            | <b>0,0</b>     | <b>90 000,0</b>  | <b>240 133,6</b> | <b>240 133,6</b> | <b>240 133,6</b> | <b>240 133,6</b> |
| <b>IV. Поточні зобов'язання</b>                          |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Короткострокові кредити банків                           | 0,0            | 10 100,0         | 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              | 0,0              |
| Векселі видані   | 0,0            | 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            | 667,2            |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:                    |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| з одержаних авансів                                      | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| з бюджетом   | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| з позабюджетних платежів                                 | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| зі страхування   | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| з оплати праці   | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| з учасниками   | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| із внутрішніх розрахунків                                | 0,0            | 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          | 1 470,9          |
| <b>Усього за розділом IV</b>                             | <b>940,0</b>   | <b>12 042,0</b>  | <b>23 960,5</b>  | <b>24 340,6</b>  | <b>11 583,1</b>  | <b>12 238,1</b>  |
| <b>V. Доходи майбутніх періодів</b>                      | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       |
| <b>БАЛАНС</b>  | <b>6 706,1</b> | <b>102 650,2</b> | <b>260 223,0</b> | <b>259 312,0</b> | <b>245 870,6</b> | <b>245 121,5</b> |

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

| Показник  | 2005 р.       | 2006 р.        | 2007 р.          | 2008 р.           | 3 міс. 2009 р.   | 6 міс. 2009 р.   | 9 міс. 2009 р.   |
|---|---------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Чистий обсяг продажу  | 273,0         | 269,7          | 25,3             | 0,1               | 0,2              | 0,1              | 0,9              |
| Інші операційні доходи  | 154,7         | 12,1           | 0,0              | 498,2             | 0,0              | 21,5             | 25,7             |
| Інші звичайні доходи  | 13,7          | 1109,0         | 74 627,3         | 34 884,3          | 0,0              | 40 020,0         | 40 020,0         |
| Надзвичайні доходи  | 0,0           | 0,0            | 0,0              | 0,0               | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Разом чисті доходи</b>   | <b>441,4</b>  | <b>1390,8</b>  | <b>74 652,6</b>  | <b>35 382,6,6</b> | <b>0,2</b>       | <b>40 042,0</b>  | <b>40 046,6</b>  |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва готової | 0,0           | 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             | 26,0             |
| Витрати на оплату праці   | 38,4          | 116,5          | 157,4            | 219,8             | 10,1             | 55,2             | 84,1             |
| Відрахування на соціальні заходи                                  | 16,8          | 44,8           | 60,5             | 79,9              | 181,2            | 21,3             | 32,4             |
| Амортизація   | 295,7         | 176,9          | 522,9            | 727,1             | 181,2            | 362,0            | 542,4            |
| Інші операційні витрати   | 14,9          | 157,4          | 1 537,0          | 907,8,3           | 75,7             | 139,2            | 284,9            |
| Собівартість реалізованих товарів                                 | 0,0           | 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         | 42 455,9         |
| Надзвичайні витрати   | 0,0           | 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              | 0,0              |
| <b>Разом витрати</b>  | <b>475,3</b>  | <b>1 923,8</b> | <b>79 810,5</b>  | <b>39 861,9</b>   | <b>1 291,3</b>   | <b>42 017,0</b>  | <b>43 425,7</b>  |
| <b>Чистий прибуток (збиток)</b>                                   | <b>(33,9)</b> | <b>(533,0)</b> | <b>(5 157,9)</b> | <b>(4 479,3)</b>  | <b>(1 291,1)</b> | <b>(1 975,0)</b> | <b>(3 379,1)</b> |



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 26.11.2009 р.