



## XXI Century

2012 год

[www.pro-capital.com.ua](http://www.pro-capital.com.ua)



Таблица 1

## Текущая статистика по компании

	Данные
Текущее значение P/E	-
Прибыль на акцию (у.е.)	-0,0533
Капитализация (млн. у.е.)	27,25
Количество акций в обращении (млн.)	431,81
Цена/Баланс	0,1001
Цена/Продажа	2,7534
Тикер	XXIC:LN

Источник: Bloomberg

Таблица 2

## Акционеры компании (начало 2012)

	Доля
Ovaro Holding Limited	60,10%
Другие	39,90%

Компания была основана в 1999 году и работает в сфере недвижимости.

Деятельность «XXI Век» заключается в создании, развитии и управлении проектами в Украине в таких сегментах недвижимости как торговая, офисная, гостиничная, жилая недвижимость, а также строительство логистических центров.

Стратегия компании в последние годы в значительной степени диктуется кризисом на рынке недвижимости. В связи с этим осуществляется продажа непрофильных активов, сокращение административных расходов, а также поиск партнеров-инвесторов для успешного завершения основных проектов. XXI Век также фокусирует усилия на реализации проектов в сегменте торговой недвижимости.

Развитием компании заинтересовался Александр Ярославский, который через Ovaro Holding Limited купил мажоритарный пакет акций.

В 2011 году компания подписала договора на партнерство с международной сетью супермаркетов Ашан на строительство объектов торговой недвижимости в Украине.

С конца 2005 года компания размещена на альтернативной площадке Лондонской фондовой биржи.

Таблица 3

## Отчет о прибылях и убытках, тыс. у.е.

	2009	2010	2011
Выручка от реализации продукции	17317	10387	8274
Себестоимость реализованной продукции	-6610	-2552	-2205
<b>Валовая прибыль</b>	<b>10707</b>	<b>7835</b>	<b>6069</b>
Прочие операционные доходы	-10560	-15930	19179
<b>Операционная прибыль (ЕБИТ)</b>	<b>-9600</b>	<b>-17557</b>	<b>-15793</b>
Прибыль до налогообложения	-40204	-53311	-24871
<b>Прибыль/убыток за год</b>	<b>-52921</b>	<b>-55079</b>	<b>-26297</b>

Таблица 4

## Отчет о движении денежных средств, тыс. у.е.

	2009	2010	2011
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>-40204</b>	<b>-53311</b>	<b>-24871</b>
Амортизация	181	116	108
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>-3402</b>	<b>-2580</b>	<b>-7021</b>
<b>Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>8995</b>	<b>2927</b>	<b>13704</b>
Поступления по займам/займствованиям	-	1341	-17046
<b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>-</b>	<b>1341</b>	<b>2954</b>

Таблица 5

Бухгалтерский баланс, тыс. у.е.

	2009	2010	2011
<b>Активы</b>			
<b>Долгосрочные активы</b>	<b>430787</b>	<b>401719</b>	<b>337186</b>
<b>Краткосрочные активы</b>	<b>11523</b>	<b>8819</b>	<b>15774</b>
Денежные средства и их эквиваленты	3191	1754	10652
<b>Всего активов</b>	<b>442310</b>	<b>410538</b>	<b>352960</b>
<b>Обязательства и акционерный капитал</b>			
Всего акционерного капитала, приходящегося на акционеров	116456	59764	254665
Доля неконтролирующих участников	17600	9620	8038
<b>Всего акционерного капитала</b>	<b>134056</b>	<b>69384</b>	<b>262703</b>
Долгосрочные кредиты и заимствования	258738	279860	55280
Финансовый лизинг	20150	16958	17087
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>278888</b>	<b>296818</b>	<b>72367</b>
Краткосрочные заимствования	18939	30579	7259
Торговая кредиторская и прочие задолженности	7817	11491	8140
Другое	2610	2266	2491
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>29366</b>	<b>44336</b>	<b>17890</b>
<b>Всего обязательств</b>	<b>308254</b>	<b>341154</b>	<b>90257</b>
<b>Всего обязательств и собственного капитала</b>	<b>442310</b>	<b>410538</b>	<b>352960</b>

Источник: финансовая отчетность XXI Century

**В текущих  
планах  
компании –  
сотрудничество  
с международной  
сетью  
супермаркетов  
Ашан**

В начале 2012 года, компания XXI Century была продана новому собственнику – Александру Ярославскому. Объясняется это необходимостью привлечения стратегического инвестора, готово вкладывать в развитие компании. Другие инструменты привлечения капитала, например банковское кредитование, оказалось сложно привлечь.

Не смотря на нехватку финансирования в 1 полугодии 2012 года, XXI Century располагала рядом существенных преимуществ, которые в состоянии принести дивиденды новым собственникам. К ним относится: портфель проектов компании, для реализации которых нужен инвестор; эти проекты помогут новому собственнику выйти на новый уровень, а также факт публичности компании.

В текущих планах компании – сотрудничество с международной сетью супермаркетов Ашан в постройке крупного объекта торговой недвижимости (стоимость проекта составляет \$30 млн.). В контексте данного сотрудничества, в конце октября 2012 года должен состояться обмен банковскими гарантиями (компания XXI Century необходимо предоставить гарантии на 30% от суммы проекта).



Диаграмма 1

Динамика котировок акций компании за год



Источник: Bloomberg, Pro Capital Group

Компания XXI Century станет автоматически более привлекательной вместе с повышением инвестиционной привлекательности всей строительной отрасли. Также важно, что новый собственник готов инвестировать в существующие проекты компании, что также положительно отражается на увеличении интереса к активу со стороны инвесторов.

Диаграмма 2

Отчет о доходах компании, млн. у.е.



Источник: финансовая отчетность компании, Pro Capital Group

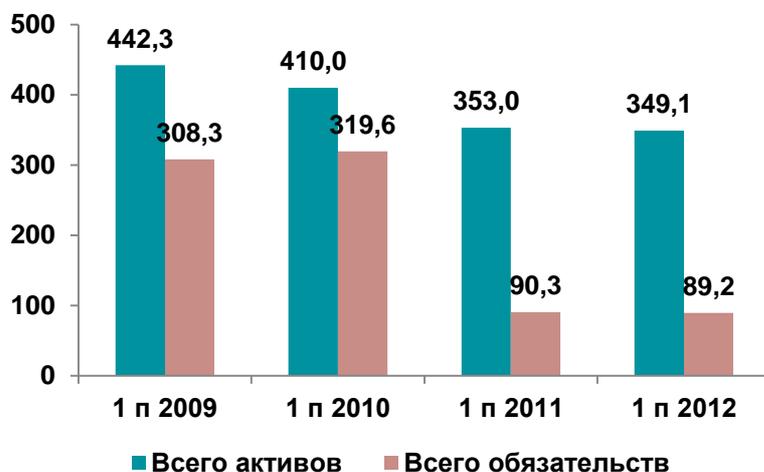
В 1 полугодии 2011 года, чистый убыток компании сократился в 8,9 раза в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года. Чистый убыток от переоценки инвестиционной собственности в прошлом году составил \$24,64 млн. В то же время, в начале 2012 года, общий портфель проектов компании составил 335,3 млн. у.е., что на 57,4 млн. у.е. меньше, чем годом ранее.

Основной доход компании по-прежнему, приносят 2 ТЦ «Квадрат» с общей арендной площадью 32,9 тыс. кв. м.



**Диаграмма 3**

**Соотношение активов к долгу компании, млн. у.е.**



Источник: финансовая отчетность компании, Pro Capital Group

В 2011 году значительно сократились обязательства компании. Связано это со значительной реструктуризацией долгов, большая часть, которых принадлежала на еврооблигации. Таким образом, владельцы еврооблигаций согласились конвертировать долговые обязательства на 175 млн. у.е. в 136,77 млн. акций "XXI века" (30,84%). В результате этого, чистая стоимость активов компании выросла с 60 млн. у.е. до 255 млн. у.е.

В конце 1 полугодия 2012 года общие обязательства компании не превышали 90 млн. у.е. В планах компании развитие существующих проектов и привлечение средств под их реализацию.



Александр Соколов  
**Директор Аналитического департамента**  
[a.sokolov@pro-capital.com.ua](mailto:a.sokolov@pro-capital.com.ua)

Alexander Sokolov  
**Director of Analytical department**  
[a.sokolov@pro-capital.com.ua](mailto:a.sokolov@pro-capital.com.ua)

ООО «Группа компаний «Pro Capital Group»

Group of companies «Pro Capital Group»

[www.pro-capital.com.ua](http://www.pro-capital.com.ua)  
Украина, 03150, г. Киев,  
ул. Предславинская 11-13  
Тел./факс: +38(044) 591-52-53;  
+38(044) 591-52-63

[www.pro-capital.com.ua](http://www.pro-capital.com.ua)  
11-13 Predslavinskaya Street  
Kyiv - 03150, Ukraine  
Tel: +38(044) 591-52-53;  
+38(044) 591-52-63

---

© 2012 ООО «Группа компаний «Pro Capital Group». Все права защищены.

Данный документ был подготовлен аналитиками компании исключительно в информационных целях, и ни в какой мере не является официальным предложением для принятия каких-либо решений, а также покупки или продажи каких либо ценных бумаг, прав, объектов или товаров. Обзор не предполагает полного описания прав, объектов, рынков и событий, имеющих отношение к теме документа.

Информация, на которой основывается анализ, происходит из источников, которые, по мнению аналитика, можно считать надежными и адекватными.

Компания, аналитик и уполномоченное лицо имеет право использовать представленную ниже информацию и материалы, на основе которых она подготовлена.

Данный документ не должен рассматриваться как единственно верный для принятия решений его Получателем