



XXI Century

2012 год

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
Валовая прибыль	10707	7835	6069
Прочие операционные доходы	-10560	-15930	19179
Операционная прибыль (EBIT)	-9600	-17557	-15793
Прибыль до налогообложения	-40204	-53311	-24871
Прибыль/убыток за год	-52921	-55079	-26297

Таблица 4

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

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



Таблица 5

Бухгалтерский баланс, тыс. у.е.

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

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

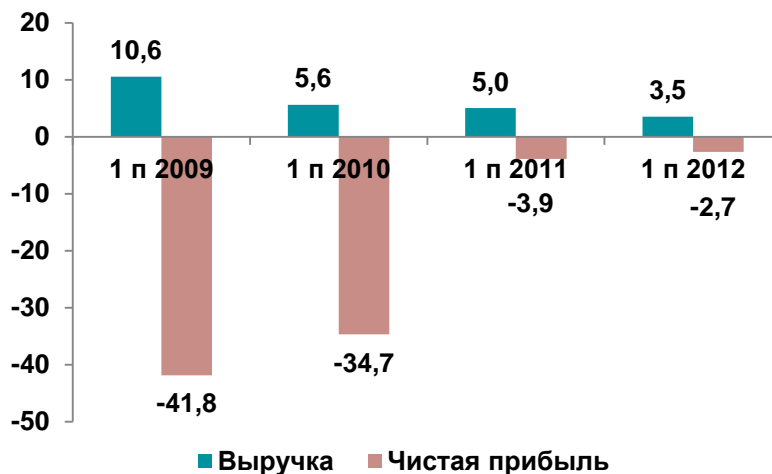


Источник: Bloomberg, Pro Capital Group

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

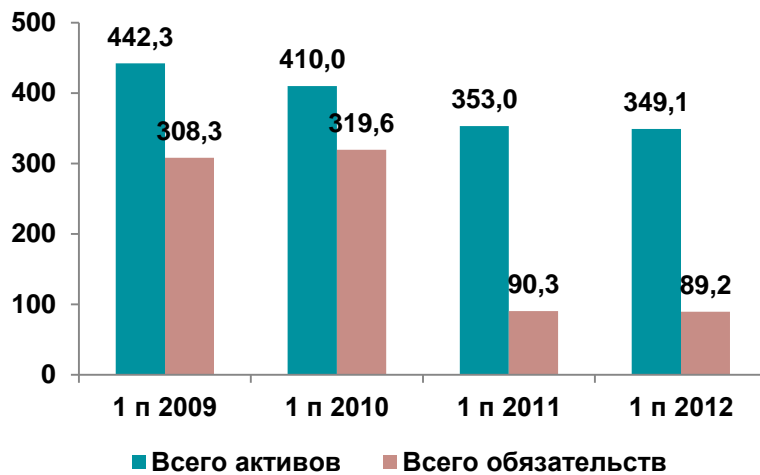
В 1 полугодии 2011 года, чистый убыток компании сократился в 8,9 раза в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года. Чистый убыток от переоценки инвестиционной собственности в прошлом году составил \$24,64 млн. В то же время, в начале 2012 года, общий портфель проектов компании составил 335,3 млн. 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 припадала 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

Alexander Sokolov
Director of Analytical department
a.sokolov@pro-capital.com.ua

ООО «Группа компаний «Pro Capital Group»

Group of companies «Pro Capital Group»

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
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