

**Кредит-Рейтинг**

а/с 921, Київ, 01024, Україна  
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554  
e-mail: office@credit-rating.com.ua  
http://www.credit-rating.com.ua

## Рейтинговий звіт ZHPB 001-010 про оновлення кредитного рейтингу

|  |  |
|--|--|
| Об'єкт рейтингування:                              | боргове зобов'язання ТЗОВ «Житлопромбуд»   |
| Тип рейтингу:                                      | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою  |
| Тип боргового зобов'язання:                        | іменні цільові облигації   |
| Загальний обсяг випуску:                           | - серія А – 25 092 640,0 грн.;<br>- серія В – 50 185 280,0 грн.;<br>- серія С – 25 092 640,0 грн.;<br>- серія D – 7 669 240,0 грн.;<br>- серія E – 21 780 000,0 грн.<br>на загальну суму: 129 819 800,0 грн.                                 |
| Кількість:   | - серія А – 627 316 штук;<br>- серія В – 1 254 632 штуки;<br>- серія С – 627 316 штук;<br>- серія D – 191 731 штука;<br>- серія E – 544 500 штук<br>загальна кількість: 3 245 495 штук   |
| Номінальна вартість однієї облигації:              | серії А-Е – 40,0 грн.  |
| Термін обігу:                                      | після реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облигацій та отримання Емітентом свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.08.2010 р.   |
| Термін розміщення:                                 | - серія А – з 26.06.2007 р. по 25.06.2008 р.<br>- серія В – з 01.12.2007 р. по 30.11.2008 р.<br>- серія С – з 01.12.2008 р. по 30.11.2009 р.<br>- серія D – з 26.07.2007 р. по 25.07.2008 р.<br>- серія E – з 26.07.2008 р. по 25.07.2009 р. |
| Термін погашення:                                  | з 01.09.2010 р. по 14.11.2010 р.   |
| Рейтингова дія:                                    | оновлення  |
| Дата визначення:                                   | 05.04.2007 р.  |
| Дата оновлення:                                    | 18.09.2009 р.  |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | <b>uaCCC</b>   |
| 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 «Житлопромбуд» за II квартал та I півріччя 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

### Рейтингова історія

| Дата                       | 05.04.2007 | 19.02.2008    | 24.06.2008    | 12.08.2008    | 27.11.2008    | 06.03.2009    | 05.06.2009    | 18.09.2009    |
|----------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу | uaCCC      | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         |
| Прогноз                    | стабільний | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    |
| Рейтингова дія:            | визначення | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року

Кредитні рейтинги uaCCC, передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Житлопромбуд» підтримується:**

- обсягом фінансування проекту будівництва житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 в м. Одесі, який станом на 30.06.2009 р. складає 45,6 млн. грн., або близько 36% від кошторисної вартості (протягом II кварталу 2009 року збільшився на 3,7 млн. грн.).

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Житлопромбуд» обмежується:**

- затримкою проведення робіт зі зведення житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 в м. Одесі (понад 6 місяців станом на 30.06.2009 р.);
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник                           | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 30.06.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 | 30.06.2009 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи                             | 805,3      | 84 299,5   | 92 211,3   | 109 993,3  | 111 291,3  | 113 946,7  |
| Власний капітал                    | 797,6      | 1 020,1    | 994,1      | 1 021,2    | 1 020,5    | 1 019,7    |
| Дебіторська заборгованість         | 241,0      | 3 499,5    | 7 007,3    | 9 436,4    | 9 625,4    | 10 060,2   |
| Кредиторська заборгованість        | 0,0        | 208,9      | 19,6       | 6 789,2    | 2 729,8    | 245,0      |
| Поточні зобов'язання               | 7,7        | 342,2      | 8 270,0    | 6 813,9    | 2 753,6    | 268,8      |
| Товарно-матеріальні запаси         | 5,0        | 0,0        | 0,1        | 0,1        | 0,1        | 0,0        |
| Незавершене будівництво            | 469,3      | 13 489,0   | 25 522,3   | 40 901,1   | 41 946,0   | 44 203,6   |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 0,0        | 59 632,9   | 59 632,9   | 59 632,9   | 59 632,9   | 59 632,9   |

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник                 | 2006  | 2007 | I півр. 2008 | 2008    | I кв. 2009 | I півр. 2009 |
|--------------------------|-------|------|--------------|---------|------------|--------------|
| Разом чисті доходи       | 0,3   | 3,3  | 7 664,2      | 7 693,1 | 0,3        | 0,5          |
| Разом витрати            | 0,6   | 2,6  | 7 690,2      | 7 691,9 | 1,1        | 2,1          |
| Чистий прибуток (збиток) | (0,3) | 0,7  | (26,0)       | 1,2     | (0,8)      | (1,6)        |

Основними видами діяльності ТОВ «Житлопромбуд» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «Житлопромбуд» не має досвіду реалізації або участі в інвестиційно-будівельних проектах та не здійснювало випусків облігацій. Сьогодні компанія як замовник та інвестор реалізує свій перший проект будівництва житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 в м. Одесі загальною площею будинку 42 017,9 кв. м.

Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися 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. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу укладалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

Сьогодні на об'єкті здійснюються роботи із зведення каркасу будівлі на рівні 11-го (секції №№ 2 та 3), 12-го (секції №№ 1 та 4) поверхів, та облаштування зовнішніх стін на рівні 3-го (секції №№ 2 та 3) та 9-го (секції №№ 1 та 4) поверхів, виконуються роботи із улаштування колон перекриття, здійснюється кладка внутрішніх стін та перекриття. Таким чином, протягом II кварталу 2009 року фінансування будівництва збільшилось на 3,7 млн. грн. і станом на 30.06.2009 р. складає 45,6 млн. грн., що становить майже 36,0% (проти 33% на 31.03.2009 р.) від загального кошторису (128,0 млн. грн.). Закінчити будівництво та здати об'єкт в експлуатацію планувалося у III кварталі 2009 року, проте сьогодні спостерігається затримка ведення будівельних робіт – понад 6-ти місяців.

У II кварталі 2009 року валюта балансу ТОВ «Житлопромбуд» зросла на 2 655,4 тис. грн. (на 2,4%) – до 113 946,7 тис. грн., за рахунок реалізації будівельного проекту (житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі). Так, у звітному періоді активи зросли переважно за рахунок незавершеного будівництва (витрати, що пов'язані з реалізацією проекту будівництва). Зростання пасивів протягом аналізованого періоду зумовлено збільшенням довгострокових зобов'язань (за рахунок подальшого розміщення облігацій), які станом на кінець червня 2009 року займають 98,9% валюти балансу. Крім того, діяльність

компанії протягом I півріччя 2009 року була збитковою, розмір збитку на кінець аналізованого періоду склав (-) 1,6 тис. грн.

З метою фінансування будівництва житлового будинку ТОВ «Житлопромбуд» залучає кошти інвесторів шляхом випуску іменних цільових облігацій серій А, В, С, D, Е загальним номінальним обсягом 129,8 млн. грн. (облігації випускаються під 77,2% загальної площі житлового будинку).

8 червня 2007 року Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку здійснила реєстрацію випуску цільових іменних облігацій ТОВ «Житлопромбуд» серій А, В, С, D, Е.

Станом на 01.09.2009 р. облігації серій А, В, D та Е розміщені у повному обсязі на загальну суму 104,7 млн. грн., облігації серії С у кількості 250 850,0 штук (40% від обсягу випуску даної серії) на суму 10,4 млн. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ «Житлопромбуд» підтверджено на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Ю. В. Просолєнко*

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «Житлопромбуд», тис. грн.

| Показник  | 31.12.2006    | 31.12.2007       | 30.06.2008       | 31.12.2008        | 31.03.2009        | 30.06.2009        |
|---|---------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Актив</b>  | <b>805,30</b> | <b>84 299,50</b> | <b>92 211,30</b> | <b>109 993,30</b> | <b>111 291,30</b> | <b>113 946,70</b> |
| <b>I. Необоротні активи</b>                         | <b>469,30</b> | <b>73 121,90</b> | <b>85 155,20</b> | <b>100 534,00</b> | <b>101 578,90</b> | <b>103 836,50</b> |
| Незавершене будівництво                             | 469,30        | 13 489,00        | 25 522,30        | 40 901,10         | 41 946,00         | 44 203,60         |
| Довгострокові фінансові інвестиції:                 | 0,00          | 59 632,90        | 59 632,90        | 59 632,90         | 59 632,90         | 59 632,90         |
| інші фінансові інвестиції                           | 0,00          | 59 632,90        | 59 632,90        | 59 632,90         | 59 632,90         | 59 632,90         |
| <b>II. Оборотні активи</b>                          | <b>336,00</b> | <b>11 177,60</b> | <b>7 056,10</b>  | <b>9 459,30</b>   | <b>9 712,40</b>   | <b>10 110,20</b>  |
| Запаси:   | 5,00          | 0,00             | 0,10             | 0,10              | 0,10              | 0,00              |
| виробничі запаси                                    | 5,00          | 0,00             | 0,10             | 0,10              | 0,10              | 0,00              |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:         | 67,40         | 2 699,20         | 5 202,20         | 7 974,60          | 8 167,90          | 8 602,80          |
| з бюджетом  | 67,40         | 2 699,20         | 5 202,20         | 7 974,60          | 8 167,90          | 8 602,80          |
| Інша поточна дебіторська заборгованість             | 173,60        | 800,30           | 1 805,10         | 1 461,80          | 1 457,50          | 1 457,40          |
| Поточні фінансові інвестиції                        | 0,00          | 7 657,00         | 0,00             | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| Грошові кошти та їх еквіваленти:                    | 87,00         | 21,10            | 48,70            | 22,80             | 86,90             | 50,00             |
| в національній валюті                               | 87,00         | 21,10            | 48,70            | 22,80             | 86,90             | 50,00             |
| Інші оборотні активи                                | 3,00          | 0,00             | 0,00             | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| <b>III. Витрати майбутніх періодів</b>              | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>Пасив</b>  | <b>805,30</b> | <b>84 299,50</b> | <b>92 211,30</b> | <b>109 993,30</b> | <b>111 291,30</b> | <b>113 946,70</b> |
| <b>I. Власний капітал</b>                           | <b>797,60</b> | <b>1 020,10</b>  | <b>994,10</b>    | <b>1 021,20</b>   | <b>1 020,50</b>   | <b>1 019,70</b>   |
| Статутний капітал                                   | 1 020,00      | 1 020,00         | 1 020,00         | 1 020,00          | 1 020,00          | 1 020,00          |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)         | -0,60         | 0,10             | (25,90)          | 1,20              | 0,50              | 0,30              |
| Неоплачений капітал                                 | 221,80        | 0,00             | 0,00             | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| <b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b> | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>III. Довгострокові зобов'язання</b>              | <b>0,00</b>   | <b>82 937,20</b> | <b>82 947,20</b> | <b>102 158,20</b> | <b>107 517,20</b> | <b>112 658,20</b> |
| Інші довгострокові зобов'язання                     | 0,00          | 82 937,20        | 82 947,20        | 102 158,20        | 107 517,20        | 112 658,20        |
| <b>IV. Поточні зобов'язання</b>                     | <b>7,70</b>   | <b>342,20</b>    | <b>8 270,00</b>  | <b>6 813,90</b>   | <b>2 753,60</b>   | <b>268,80</b>     |
| Кредиторська заборгованість за товари               | 0,00          | 200,00           | 0,20             | 6 768,20          | 2 707,30          | 217,10            |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:               | 0,00          | 8,90             | 19,40            | 21,00             | 22,50             | 27,90             |
| з бюджетом  | 0,00          | 1,20             | 10,20            | 10,30             | 11,70             | 12,30             |
| зі страхування                                      | 0,00          | 2,60             | 3,10             | 3,60              | 3,70              | 5,30              |
| з оплати праці                                      | 0,00          | 5,10             | 6,10             | 7,10              | 7,10              | 10,30             |
| Інші поточні зобов'язання                           | 7,70          | 133,30           | 8 250,40         | 24,70             | 23,80             | 23,80             |
| <b>V. Доходи майбутніх періодів</b>                 | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |

## Фінансові результати ТОВ «Житлопромбуд», тис. грн.

| Показник  | 2006         | 2007       | I півр. 2008   | 2008           | I кв. 2009   | I півр. 2009 |
|---|--------------|------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Чистий обсяг продажу  | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Інші операційні доходи  | 0,3          | 3,3        | 7 664,2        | 8,4            | 0,3          | 0,5          |
| Інші звичайні доходи  | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 7 684,7        | 0,0          | 0,0          |
| Надзвичайні доходи  | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| <b>Разом чисті доходи</b>   | <b>0,3</b>   | <b>3,3</b> | <b>7 664,2</b> | <b>7 693,1</b> | <b>0,3</b>   | <b>0,5</b>   |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Матеріальні витрати   | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Витрати на оплату праці   | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Відрахування на соціальні заходи  | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Амортизація   | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Інші операційні витрати   | 0,6          | 2,6        | 7 690,2        | 8,7            | 1,1          | 2,1          |
| у тому числі  | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Собівартість реалізованих товарів   | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Інші звичайні витрати   | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 7 683,2        | 0,0          | 0,0          |
| Надзвичайні витрати   | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| Податок на прибуток   | 0,0          | 0,0        | 0,0            | 0,0            | 0,0          | 0,0          |
| <b>Разом витрати</b>  | <b>0,6</b>   | <b>2,6</b> | <b>7 690,2</b> | <b>7 691,9</b> | <b>1,1</b>   | <b>2,1</b>   |
| <b>Чистий прибуток (збиток)</b>   | <b>(0,3)</b> | <b>0,7</b> | <b>0,0</b>     | <b>1,2</b>     | <b>(0,8)</b> | <b>(1,6)</b> |





Макет житлового комплексу та земельна ділянка по вул. Артилерійській, 4, у м. Одесі під будівництво житлового комплексу



Житловий комплекс по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі на кінець травня 2009 року



Житловий комплекс по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі на початок вересня 2009 року