

## **Рейтинговий звіт GGIN 001-007**

### **про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Житлоіндбуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD – по 847 014,0 грн. кожна, серія DE – 11 730 159,00 грн. на загальну суму - 81 185 307,00 грн.
Кількість облігацій:	серії AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD – 25 800 шт. кожна, DE – 357 300 шт. загальна кількість 2 472 900 штук
Номинальна вартість однієї облігації:	серії AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE – 32,83 грн.
Термін розміщення:	з 01.11.2007 р. по 01.11.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.10.2009 р.
Термін погашення:	з 21.10.2009 р. по 21.04.2010 р., але не раніше здачі відповідних блок-квартир у житлових будинках та/або нежитлових приміщень в експлуатацію
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	02.10.2007 р.
Дата оновлення:	02.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaССС
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 «Житлоіндбуд» за I квартал 2009 року, 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	02.10.2007 р.	13.11.2008 р.	26.02.2009 р.	02.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 «Житлоіндбуд» підтримується:**

- обсягом фінансування проекту будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури у с. Петропавлівська Борщагівка Київської області (станом на кінець I кварталу 2009 року обсяг витрат за проектом, що відображений у фінансовій звітності компанії, склав 30,87 млн. грн.).

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

- зупиненням будівельних робіт за проектом будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури у с. Петропавлівська Борщагівка Київської області;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільністю показників фінансово-господарської діяльності Емітента;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та 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	30.06.2007	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	117,5	524,3	86 753,1	86 684,5	86 234,3	86 285,0
Власний капітал	117,5	119,7	2 165,1	2 165,2	2 165,2	2 165,2
Дебіторська заборгованість	100,0	378,2	78 691,1	75 670,5	53 439,6	53 067,1
Кредиторська заборгованість	0,0	404,6	3 402,6	3 334,0	2 883,7	2 934,5

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

Показник	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Разом доходи	0,0	7 283,5	0,0	348,4	81,7
Разом витрати	0,0	5 237,8	0,1	348,3	81,7
Чистий прибуток	0,0	2 045,7	0,1	0,1	0

Основним напрямом діяльності ТОВ «Житлоіндбуд» є залучення фінансування для будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація проектів. ТОВ «Житлоіндбуд» не має досвіду участі в будівництві житлової та комерційної нерухомості і наразі вперше як замовник та інвестор розпочало реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури по вул. Леніна, 119 у с. Петропавлівська Борщагівка Києво-Святошинського району Київської області, для фінансування будівництва якого компанія здійснила випуск цільових облігацій серій AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE.

Проектом передбачено будівництво 82 житлових будинків загальною житловою площею 21 156 кв. м та об'єктів соціально-побутового призначення (нежитлові приміщення) загальною площею 3 573 кв. м. Станом на квітень 2009 року виконано роботи з облаштування нульового циклу за більшістю ліній будівництва, виконано роботи з облаштування частини «коробки» будинків за більшістю ліній будівництва. Враховуючи, що роботи за кожною лінією будівництва виконується різними підрядниками, ступінь виконання робіт за кожною окремою лінією будівництва є різною: за деякими секціями «коробки» будинків виконано більш ніж на 70%, за іншими процент виконання робіт менший. При цьому протягом I кварталу 2009 року роботи на об'єкті не проводилися. Станом на квітень 2009 року роботи на об'єкті також не проводяться. Станом на кінець I кварталу 2009 року обсяг витрат за проектом, що відображений у фінансовій звітності компанії, склав 30,87 млн. грн. (зростання на 0,36 млн. грн. протягом I кварталу 2009 року).

Попередньо введення комплексу таун-хаусів планувалося в III кварталі 2008 року. Згідно з наданим раніше ТОВ «Житлоіндбуд» оновленим графіком виконання та фінансування робіт за проектом (додаток №3), введення об'єкта будівництва в експлуатацію було заплановано на березень-квітень 2009 року. Проте наразі у зв'язку з поточною ситуацією на об'єкті та на ринку нерухомості компанія не визначила новий строк закінчення будівельних робіт за проектом.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в січні-березні 2009 року будівельними підприємствами Київської області виконано будівельних робіт власними силами на 223,1 млн. грн., що на 58,4% менше, ніж у січні-березні 2008 року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Житлоіндбуд» зросла з 86 234,3 тис. грн. до 86 285,0 тис. грн. Основними елементами активів товариства є дебіторська заборгованість та витрати за будівельним проектом компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства за власними цільовими облігаціями. За результатами фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року доходи ТОВ «Житлоіндбуд» дорівнювали витратам.

За облігаціями серій AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE ТОВ «Житлоіндбуд» здійснило реєстрацію та повне розміщення облігацій (Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за реєстраційними номерами від 710/2/07 до 792/2/07, дата реєстрації – 23 жовтня 2007 року, дата видачі – 23 листопада 2007 року).

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Житлоіндбуд» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



**Балансові дані ТОВ «Житлоіндбуд», тис. грн.**

Показники	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
<b>Актив</b>	<b>117,50</b>	<b>86 753,10</b>	<b>86 684,50</b>	<b>86 234,3</b>	<b>86 285</b>
<b>Необоротні активи</b>	0,00	7,10	11,30	17,8	16,4
<b>Основні засоби:</b>	-	3,30	7,50	14	12,6
Довгострокові фінансові інвестиції:	-	3,80	3,80	3,8	3,8
<b>Оборотні активи</b>	117,40	86 746,00	86 673,20	86 216,5	86 268,6
виробничі запаси	-	8 032,20	10 917,50	30 506,8	30 868,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	-	1 757,00	1 987,30	3 096,4	2 919,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	100,00	76 934,10	73 683,20	50 343,2	50 147,7
Грошові кошти та їх еквіваленти:	15,50	0,40	73,70	46	68,3
Інші оборотні активи	1,90	22,30	11,50	2 224,1	2 264,3
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,10	-	-	-	-
<b>Пасив</b>	<b>117,50</b>	<b>86 753,10</b>	<b>86 684,50</b>	<b>86 234,3</b>	<b>86 285</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>117,50</b>	<b>2 165,10</b>	<b>2 165,20</b>	<b>2 165,2</b>	<b>2 165,2</b>
Статутний капітал	135,00	117,50	117,50	117,5	117,5
Додатковий вкладений капітал	-	1,90	1,90	1,9	1,9
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-	2 045,70	2 045,80	2 045,8	2 045,8
Неоплачений капітал	17,50	-	-	-	-
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,00	0,00	0,00	0,0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	0,00	81 185,40	81 185,30	81 185,4	81 185,3
<b>Поточні зобов'язання</b>	0,00	3 402,60	3 334,00	2 883,7	2 934,5
Кредиторська заборгованість за товари	-	-	-	0,5	0,9
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	-	-	-	-	-
з бюджетом	-	156,20	172,90	128,9	17,9
зі страхування	-	0,70	3,80	2,1	7
з оплати праці	-	-	6,70	-	9,4
Інші поточні зобов'язання	-	3 245,70	3 150,60	2 752,2	2 899,3
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	-	-	-	-	-

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Житлоіндбуд», тис. грн.

Показник	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	7 281,5	0,0	348,4	81,7
Інші звичайні доходи	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>7 283,5</b>	<b>0,0</b>	<b>348,4</b>	<b>81,7</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	8 032,1	2 885,2	19 635,9	65,2
Матеріальні витрати	0,0	0,0	1,2	6,7	0,4
Витрати на оплату праці	0,0	33,3	24,9	141,5	33,7
Відрахування на соціальні заходи	0,0	12,2	9,1	52,2	12,5
Амортизація	0,0	0,1	0,5	23,4	1,4
Інші операційні витрати	0,0	13 064,6	2 849,4	19 760,4	98,9
Інші звичайні витрати	0,0	159,7	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>0,0</b>	<b>(5 237,8)</b>	<b>0,1</b>	<b>348,3</b>	<b>81,7</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>2 045,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>

**Графік виконання робіт з будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури по вул. Леніна, 119 у с. Петропавлівська Борщагівка Києво-Святошинського району Київської області**

№	Назва	Вартість	Допроєктний період	Січ.08	Лют.08	Бер.08	Кві.08	Гра.08	Чер.08	Лип.08	Сер.08	Вер.08	Жов.08	Лис.08	Грг.08	Січ.09	Лют.09	Бер.09
1	<b>Підготовчий період</b>	<b>26000</b>																
2	<b>Нульовий цикл</b>	<b>1670000</b>																
	земельні роботи, фундаменти	1 620 000		200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	220 000							
	вертикальна планування ділянки	50 000		20 000														
3	<b>Надземна частина</b>	<b>9847161</b>																
	загальнобудівельні роботи (з облаштуванням фасадів)	5 954 743	350 500	130 000	100 000	200 000	180 000	200 000	500 000	500 000	500 000	400 000	400 000	300 000	300 000	494 243		
	внутрішні оздоблювальні роботи	2 395 006								171 350	171 350	144 599	219 086	315 623	256 000	239 234	220 793	690 791
	покрівля	1 497 412								166 380	166 379	166 379	166 379	166 379	166 379	166 379	166 379	166 379
4	<b>Спеціальні роботи</b>	<b>2343758</b>																
	сантехнічні роботи, вентиляція, тепlopостачання тощо	1 368 998								195 571	195 571	145 571	145 571	145 571	145 571	145 572	250 000	
	електромонтажні роботи	774 760									110 680	110 680	90 680	90 680	90 680	90 680	90 680	100 000
	слабкоструміві мережі	200 000								10 009,0	39 994,0	49 999,0	30 004,0	29 994,0	40 000,0			
5	<b>Внутрішньомайданчикові мережі</b>	<b>550000</b>																
	каналізація	100 000								12500	12500	12500	12500	12500	12500	12500	12500	
	водопровід	100 000								12500	12500	12500	12500	12500	12500	12500	12500	
	електрика	150 000								18750	18750	18750	18750	18750	18750	18750	18750	
	благаустрій	200 000										50000	50000	50000	50000			
6	<b>Зовнішні мережі</b>	<b>4080661</b>																
	газопровід	436 450							48500	48500	48500	48500	48500	48500	48500	48500	48450	
	водопровід	1 300 000							90000	90000	90000	190000	190000	190000	190000	190000	80000	
	каналізація	736 450							48500	48500	48500	48500	108500	108500	108500	108500	108450	
	електропостачання	1 607 761							90000	90000	90000	240000	240000	240000	240000	240000	137761	
7	<b>Інші витрати</b>	<b>1229578</b>																
	проектні роботи	494 580	236 194	26128	26128	26128												
	страхування	313 488	59 406		254082													
	оренда землі	393 340			19617	27464	25311	29234	47081	47081	47081	39234	35311	27464	27464			
	дозволи та узгодження	29 170	29170															

---

Всього	675 270	192 128	159 827	113 592	115 311	139 234	1 024 081	1 611 141	1 771 805	1 677 212	1 767 781	1 756 461	1 706 844	1 766 858	1 146 263	957 170
--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------

---







---

DC	32,83	25 800	847 014,00	блок-квартира у житловому будинку за проектною адресою: Києво-Святошинський район, с. Петропавлівська Борщагівка, вул. Леніна, 119. Лінія 133, корпус 11	0,01 кв. м
DD	32,83	25 800	847 014,00	блок-квартира у житловому будинку за проектною адресою: Києво-Святошинський район, с. Петропавлівська Борщагівка, вул. Леніна, 119. Лінія 133, корпус 12	0,01 кв. м
DE	32,83	357 300	11 730 159,00	Нежитлові приміщення за проектною адресою: Києво-Святошинський район, с. Петропавлівська Борщагівка, вул. Леніна, 119.	0,01 кв. м

---





**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2. Хід будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури по вул. Леніна, 119 у с. Петропавлівська Борщагівка Києво-Святошинського району Київської області станом на початок травня 2008 року та станом на кінець липня 2008 року



**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..3. Хід будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури по вул. Леніна, 119 у с. Петропавлівська Борщагівка Києво-Святошинського району Київської області станом середину листопада 2008 року та на середину лютого 2009 року.



**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..4. Хід будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури по вул. Леніна, 119 у с. Петропавлівська Борщагівка Києво-Святошинського району Київської області станом на кінець квітня 2009 року