

## **Рейтинговий звіт GGIN 001-018**

### **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
Номінальна 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:	29.03.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaCC
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 IV квартал та 2011 рік загалом ([www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua)).

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	03.09.2009	14.09.2010	18.11.2010	03.03.2011	18.08.2011	27.10.2011	22.12.2011	29.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	зниження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCC** характеризується **ВИСОКОЮ ВІРОГІДНІСТЮ ДЕФОЛТУ**.

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

Кредитні рейтинги uaCC 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 здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури у с. Петропавлівська Борщагівка Київської області (станом на 31.12.2011 р. – 23,0 млн. грн.).

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

- зупинкою будівельних робіт за проектом будівництва житлового комплексу, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань підприємства;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Активи	86 753,1	86 234,3	35 179,8	44 438,3	44 784,3	44 855,2	45 053,8	45 078,0
Власний капітал	2 165,1	2 165,2	2 291,2	34 911,7	35 079,8	35 234,5	35 471,2	35 561,0
Дебіторська заборгованість	78 691,1	53 439,6	2 626,7	4 230,0	4 296,3	4 308,6	4 415,8	4 352,0
Кредиторська заборгованість	3 402,6	2 883,7	10 174,5	209,4	387,3	8 773,7	8 735,6	8 670,0

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

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Разом доходи	7 283,5	348,4	1 552,2	23 509,3	168,1	493,0	552,3	552,0
Разом витрати	5 237,8	348,3	1 426,2	9 746,9	0,0	151,7	311,6	446,0
Чистий прибуток	2 045,7	0,1	126	13 762,4	168,1	322,8	240,7	106,0

Основними напрямками 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 бере участь в реалізації 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- DE.

Станом на поточну дату за проектом 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 виконуються різними підрядниками, ступінь виконання робіт за кожною окремою лінією будівництва є різним: за деякими секціями «коробки» будинків виконано більш ніж на 90%, за іншими відсоток виконання робіт менший. При цьому протягом 2011 року роботи на об'єкті не проводилися. Станом на кінець грудня 2011 року обсяг витрат за проектом, що відображений у фінансовій звітності компанії, склав близько 23,0 млн. грн.

Попередньо введення комплексу таун-хаусів планувалося у кінці 2008 року. Згідно з наданим раніше ТОВ «Житлоіндбуд» оновленим графіком виконання та фінансування робіт за проектом, введення об'єкта будівництва в експлуатацію було перенесено на березень-квітень 2009 року. Проте, наразі компанією не визначено нові строки закінчення будівельних робіт за проектом.

Протягом січня-грудня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 2,7 млрд. грн., що у порівняльних цінах на 25,3% більше ніж за 2010 рік. При цьому, у IV кварталі спостерігалось деяке уповільнення темпів зростання цього показника. За всіма основними видами будівельної діяльності відбулося зростання обсягів будівництва у січні-грудні 2011 року проти 2010 року, а саме на 31% зросли темпи робіт на будівництві будівель та споруд, та на 0,6% – роботи з установлення інженерного устаткування будівель та споруд. Більше 50% загального обсягу будівництва виконано підприємствами міста Бориспіль, Вишгородського та Києво-Святошинського району.

За характером будівництва обсяги робіт розподілились так: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 87,5% від загального обсягу, решта – з капітального та поточного ремонтів (8,8% та 3,7%).

Всього протягом 2011 року, за даними Головного управління статистики у Київській області, введено в експлуатацію 1 050,0 тис. кв. м загальної площі житла, з яких 298,2 тис. кв. м. (або 28,4% загального обсягу житла) – відповідно до Порядку (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ від 24.06.2011 р. №91) та Тимчасового порядку (постанова КМУ від 09.09.2009 р. №1035). Обсяги введеного житла становили 88,7% аналогічного показника 2010 року, при цьому без урахування житла, веденого відповідно до порядку та Тимчасового порядку – 148,7%

Протягом IV кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Житлоіндбуд» майже не змінювалась та на кінець аналізованого періоду становила 45 078,0 тис. грн. Основними елементами активів товариства залишаються витрати за будівельним проектом та придбана житлова нерухомість.

За результатами IV кварталу 2011 року основною складовою пасиву товариства був власний капітал - 35 561,0 тис. грн., який сформований за рахунок статутного капіталу – 20 228,0 тис. грн. (+750,5 тис. грн.), нерозподіленого прибутку – 16 040,0 тис. грн. та зменшеного на обсяг неоплаченого капіталу – 707,0 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання товариства у сумі 847,0 тис. грн. представлені зобов'язаннями за частково розміщеними облігаціями власного випуску. Натомість поточні зобов'язання товариства сформовано переважно з кредиторської заборгованості за товари та послуги - 8 637,0 тис. грн. та поточних зобов'язань за розрахунками з бюджетом – 30,0 тис. грн. (переважно неoderжані податкові накладі). Компанія не користується банківськими позиками та не має заставних зобов'язань.

За результатами фінансово-господарської діяльності у 2011 році ТОВ «Житлоіндбуд» отримало прибуток у розмірі 106,0 тис. грн. Доходи компанії у звітному періоді сформовано більшою мірою за рахунок операцій з цінними паперами (реалізація векселів), а витрати – переважно утримання житлової нерухомості.

За облігаціями серій AA-DE ТОВ «Житлоіндбуд» здійснило реєстрацію 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). Облігації частково були викуплені Емітентом. Станом на 01.01.2012 р. в обігу знаходились облігації на загальну суму 847,0 тис. грн.

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

*М. Б. Проценко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



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

Показники	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
<b>Актив</b>	<b>86 234,3</b>	<b>35 179,8</b>	<b>44 438,2</b>	<b>44 784,3</b>	<b>44 855,2</b>	<b>45 053,8</b>	<b>45 078,0</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>17,8</b>	<b>13,1</b>	<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Основні засоби	14	9,3	5,9	5,4	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	3,8	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>86 216,5</b>	<b>35 166,7</b>	<b>44 432,3</b>	<b>44 778,9</b>	<b>44 855,2</b>	<b>45 053,8</b>	<b>45 078,0</b>
Виробничі запаси	30 506,8	29 622,8	21 976,9	22 287,0	15 329,5	15 423,1	15 519,0
Готова продукція	0,0	0,0	18 140,2	18 140,2	25 199,3	25 199,3	25 199,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	3 096,4	2 131,5	3 785,0	3 846,0	4 075,9	4 064,7	3 873,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	50 343,2	495,2	445,0	450,3	232,7	351,1	479,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	46	11,1	14,7	11,5	17,8	15,6	8,0
Інші оборотні активи	2 224,1	2 906,1	70,5	43,9	0,0	0,0	0,0
<b>III. Витрати 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>0,0</b>
<b>Пасив</b>	<b>86 234,3</b>	<b>35 179,8</b>	<b>44 438,3</b>	<b>44 784,3</b>	<b>44 855,2</b>	<b>45 053,8</b>	<b>45 078,0</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>2 165,2</b>	<b>2 291,2</b>	<b>34 911,7</b>	<b>35 079,8</b>	<b>35 234,5</b>	<b>35 471,2</b>	<b>35 561,0</b>
Статутний капітал	117,5	117,5	18 977,5	18 977,5	18 977,5	19 477,5	20 228,0
Додатковий вкладений капітал	1,9	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 045,8	2 171,8	15 934,4	16 102,3	16 257,0	16 174,9	16 040,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	181,2	707,0
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</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>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>81 185,4</b>	<b>22 714,1</b>	<b>9 317,2</b>	<b>9 317,2</b>	<b>847,0</b>	<b>847,0</b>	<b>847,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>2 883,7</b>	<b>10 174,5</b>	<b>209,4</b>	<b>387,3</b>	<b>8 773,7</b>	<b>8 735,6</b>	<b>8 670,0</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,5	0,0	0,0	0,0	8 470,9	8 470,9	8 637,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	128,9	159,9	7,4	29,6	289,1	261,4	30,0
зі страхування	2,1	5,8	0,0	7,9	3,0	1,0	1,0
з оплати праці	0,0	0	0,0	2,9	6,4	2,3	2,0
Інші поточні зобов'язання	2 752,2	10 008,8	202,0	346,9	4,3	0,0	0,0
<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>0,0</b>

Джерело: ТОВ «Житлоіндбуд»

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

Показник	2010	2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>10 046,0</b>	<b>0,0</b>
Собівартість реалізованої продукції	9 000,0	0,0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>1 046,0</b>	<b>0,0</b>
Адміністративні витрати	0,0	0,0
Витрати на збут	0,0	0,0
Інші операційні доходи	354,0	0,0
Інші операційні витрати	747,0	421,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>653,0</b>	<b>(421,0)</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0
Інші доходи	13 109,0	55,2
Інші витрати	0,0	6,0
<b>Фінансові результати від до оподаткування</b>	<b>13 762,0</b>	<b>125,0</b>
Податок на прибуток	0,0	19,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>13 762,0</b>	<b>106,0</b>

*Джерело: ТОВ «Житлоінбуд»*







---

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

---

*Джерело: ТОВ «Житлоінбуд»*



Об'єкт незавершеного будівництва - житловий комплекс з об'єктами соціально-побутової інфраструктури по вул. Леніна, 119 у с. Петропавлівська Борщагівка Києво-Святошинського району Київської області станом на кінець 2010 року (будівельні роботи протягом 2011 року не проводилися).