

## **Рейтинговий звіт HSTR 002-015 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Харківжитлобуд-1»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії F, G, H, I, J, K, L – 30 311 400,00 грн. на загальну суму: 30 311 400,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії F – 174 100,00 грн. серії G – 253 500,00 грн. серії H – 256 200,00 грн. серії I – 341 100,00 грн. серії J – 349 700,00 грн. серії K – 353 400,00 грн. серії L – 437 100,00 грн.
Кількість облігацій:	серії F, G, H, I, J, K, L – 98 шт. загальна кількість: 98 шт.
Термін обігу:	з 28.10.2005 р. по 01.01.2009 р.
Термін погашення:	з 02.01.2009 р. по 30.06.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	22.09.2005 р.
Дата оновлення:	01.10.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 «Харківжитлобуд-1» 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	22.09.2005 р.	12.04.2007 р.	23.09.2008 р.	07.04.2009 р.	01.10.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підвищення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов

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

Кредитні рейтинги **uaBB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Харківжитлобуд-1» підтримується:**

- досвідом діяльності Власника Емітента – ВАТ «Трест Житлобуд-1» у будівельній сфері: протягом останніх 10 років ним було введено в експлуатацію понад 250 тис. кв. м житла, у т.ч. за 2007 рік – 75,3 тис. кв. м;
- наявністю досвіду погашення Емітента облігацій серій А-Е, які були випущені під фінансування житлового будинку по вул. Героїв Праці 32А, шляхом передачі їх власникам житлових приміщень;
- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Римарській, 25 у м. Харкові, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій F-L .

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Харківжитлобуд-1» обмежується:**

- виключною залежністю Емітента від ВАТ «Трест Житлобуд-1»;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	3 057,2	5 640,8	13 338,7	126 414,0	149 246,0
Власний капітал	99,9	67,9	125,0	449,0	694,0
Дебіторська заборгованість	3 031,0	5 614,0	13 299,4	25 767,0	21 842,0
Кредиторська заборгованість	1,0	1,2	5,3	99 647,0	124 773,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток (збиток)	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	(8,0)	(64,0)
Чистий прибуток (збиток)	6,0	245,0

Основними напрямками діяльності компанії є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Засновником (Власником) підприємства є ВАТ «Трест Житлобуд-1»

На сьогодні компанія завершило фінансування реалізації будівельного проекту у м. Харкові: елітного житлового будинку по вул. Римарській, 25 у м. Харкові. У IV кварталі 2007 року зазначений будинок було введено в експлуатацію (Акт введення в експлуатацію від 26.12.2007 р.). Для фінансування було випущено облігації серій F-L.

Також у IV кварталі 2006 року було введено в експлуатацію житловий будинок по вул. Героїв Праці, 32А загальною площею 9 077 кв. м. Акт Державної комісії про прийняття в експлуатацію від 20.12.2006 р. № 23/7. На сьогодні відбулося погашення у повному обсязі облігацій серій А, В, С, D, Е, які були випущені для фінансування зазначеного вище проекту, шляхом передачі інвесторам житлових приміщень (квартир).

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 490,5 млн. грн., що на 46% менше, проти січня-березня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у I кварталі поточного року порівняно з відповідним періодом 2008 року відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва). Зокрема, знизилась темпи робіт з: підготовки будівельних ділянок – на 74,9 в. п., установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 54,7 в. п., будівництва будівель та споруд – на 45,5 в. п.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 3 місяців 2009 року ТОВ «Харківжитлобуд-1» отримало чистий прибуток у розмірі 245,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 18,1% (з 126 414,0 тис. грн. до 149 246,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлене переважно збільшенням поточних фінансових інвестицій та запасів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства, а саме частково розміщені цільові облігації та кредиторська заборгованість.

На сьогодні облігації серій F-L пред'явлено до погашення, ТОВ «Харківжитлобуд-1» очікує на Розпорядження ДКЦПФР щодо скасування реєстрації випуску облігацій.

Також відбулося погашення у повному обсязі облігацій серій А, В, С, D, Е, які були випущені для фінансування проекту по вул. Героїв Праці, 32-А (Розпорядження ДКЦПФР від 16 січня 2008 року №08-С-О, №09-С-О, №10-С-О, №11-С-О, №12-С-О щодо скасування реєстрації випуску облігацій), шляхом передачі

інвесторам житлових приміщень (квартир); та анульовано свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій М, N, O, P, Q, які були випущені для фінансування проекту по вул. Греківській, 3 (Розпорядження ДКЦПФР від 22 листопада 2007 року №99-С-О – №102-С-О).

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Харківжитлобуд-1» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



## Дані балансу ТОВ «Харківжитлобуд-1», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	0,6	0,3	0,0	0,0
первісна вартість	1,2	1,2	1,0	1,0
знос	0,0	0,9	1,0	1,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	2 106,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	0,0	40,3	7 303,0	5 192,0
первісна вартість	0,0	40,3	7 303,0	5 192,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	0,0	0,0	20,0	0,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	16 592,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 614,0	13 259,1	18 444,0	58,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	100 608,0	125 294,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	0,3	6,9	5,0	3,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	25,9	32,1	34,0	1,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>5 640,2</b>	<b>13 338,4</b>	<b>126 414,0</b>	<b>149 246,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>5 640,8</b>	<b>13 338,7</b>	<b>126 414,0</b>	<b>149 246,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	100,0	100,0	100,0	100,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(32,1)	25,0	349,0	594,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>67,9</b>	<b>125,0</b>	<b>449,0</b>	<b>694,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	5 011,3	13 192,9	25 573,0	23 779,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>5 011,3</b>	<b>13 192,9</b>	<b>25 573,0</b>	<b>23 779,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	1,8	99 645,0	124 450,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	316,0
з бюджетом	0,1	2,3	0,0	1,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,4	0,4	0,0	1,0
з оплати праці	0,7	0,8	2,0	5,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	560,4	15,5	745,0	0,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>561,6</b>	<b>20,8</b>	<b>100 392,0</b>	<b>124 773,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>5 640,8</b>	<b>13 338,7</b>	<b>126 414,0</b>	<b>149 246,0</b>

**Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Харківжитлобуд-1», тис. грн.**

Стаття	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	1 794,0
Податок на додану вартість	0,0	299,0
Акцизний збір	0,0	
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	1 495,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	1 495,0
<b>Валовий:</b>		
прибуток	0,0	0,0
збиток	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0
Адміністративні витрати	5,0	29,0
Витрати на збут	0,0	0,0
Інші операційні витрати	3,0	35,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>	0,0	0,0
прибуток	–	–
збиток	8,0	64,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0
Інші доходи	25,0	25 385,0
Фінансові витрати	7,0	5,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	25 071,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>		
прибуток	10,0	245,0
збиток	–	–
Податок на прибуток	4,0	0,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>		
прибуток	6,0	245,0
збиток	–	–
Надзвичайні:		
доходи	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>		
<b>прибуток</b>	6,0	245,0
<b>збиток</b>	–	–