

Рейтинговий звіт GGIN 001-019

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 облигації
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 облигацій:	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 облигації:	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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	08.06.2012 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 шкала кредитних рейтингів 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 2012 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента 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	03.09.2009	18.11.2010	03.03.2011	18.08.2011	27.10.2011	22.12.2011	29.03.2012	08.06.2012
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 31.03.2012 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	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Активи	86 234,3	35 179,8	44 438,3	44 784,3	44 855,2	45 053,8	45 077,2	45 338,7
Власний капітал	2 165,2	2 291,2	34 911,7	35 079,8	35 234,5	35 471,2	35 560,2	35 785,8
Дебіторська заборгованість	53 439,6	2 626,7	4 230,0	4 296,3	4 308,6	4 415,8	4 351,5	4 406,9
Кредиторська заборгованість	2 883,7	10 174,5	209,4	387,3	8 773,7	8 735,6	8 670,0	8 705,9

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Житлоінбуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Разом доходи	348,4	1 552,2	23 509,3	168,1	493,0	552,3	552,0	1,8
Разом витрати	348,3	1 426,2	9 746,9	0,0	151,7	311,6	446,0	215,8
Чистий прибуток	0,1	126	13 762,4	168,1	322,8	240,7	106,0	(214)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Житлоінбуд»

Основними напрямками діяльності ТОВ «Житлоіндбуд» є залучення фінансування для будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, а також реалізація проектів.

ТОВ «Житлоіндбуд» не має досвіду реалізації будівельних проектів і наразі вперше як замовник та інвестор бере участь у 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 житлового комплексу компанія здійснила випуск цільових облігацій серій AA-DE загальним номінальним обсягом 81 185,3 тис. грн. На сьогодні будівельні роботи на об'єкті призупинено, проект знаходиться на початковій стадії реалізації.

Попередньо введення комплексу 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 визначені актуальні строки закінчення будівельних робіт за проектом.

Протягом I кварталу 2012 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 2 476,0 млн. грн., що на 2,7% більше ніж за відповідний період 2011 року. Проте, необхідно відмітити, що протягом I кварталу 2012 року спостерігається значне уповільнення темпів зростання цього показника (за підсумками січня поточного року зростання обсягу виконаних будівельних робіт становило 13,4% у порівнянні з січнем 2011 року). Уповільнення темпів зростання обсягу виконаних будівельних робіт частково пов'язано з фактичним завершенням реалізації крупних інфраструктурних проектів, у рамках підготовки до Євро-2012.

За даними Головного управління статистики, станом на 01.01.2012 р. у м. Києві налічувалося 568 об'єктів, які знаходилися в стадії незавершеного будівництва. Кількість незавершених об'єктів порівняно з попереднім періодом обліку зросла на 99 одиниць або на 21%. У січні-березні 2012 року за рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду в місті введено в експлуатацію 157 житлових будинків загальною площею 178,8 тис. кв. м, що на 14,4% більше, ніж за I квартал 2011 року.

В цілому, продаж нерухомості відбувається значно повільнішими темпами ніж у докризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать помірні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так за даними Компанії «SV Development» протягом I кварталу 2012 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 1,4% до 1 858,0 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 1,7% до 1 640,0 дол. США за кв. м.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «Житлоіндбуд» становила 45 338,7 тис. грн. (+261,5 тис. грн. протягом I кварталу за рахунок збільшення залишків грошових коштів на рахунках, у структурі пасиву – за рахунок оплати статутного капіталу). У I кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 79%; позикові та залучені ресурси - 21%.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу склав 35 758,8 тис. грн. (+225,6 тис. грн. протягом I кварталу за рахунок оплати статутного капіталу), при цьому статутний капітал дорівнював 20 227,5 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2012 року представлені, переважно довгостроковими зобов'язаннями за розмішеними облігаціями власного випуску – 847,0 тис. грн., а також поточною кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 8 673,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлені: здійсненими капітальними інвестиціями – 22 671,3 тис. грн. або 50% валюти балансу (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту у с. Петропавлівська Борщагівка Києво-Святошинського району Київської області); придбаною нерухомістю в с. Чайка – 17 998,6 тис. грн. або 40% валюти балансу. На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (4 406,9 тис. грн., переважно заборгованість бюджету) приходилось 10% валюти балансу.

У I кварталі 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав 214,0 тис. грн.

ТОВ «Житлоіндбуд» 23.10.2007 р. здійснило реєстрацію випуску облігацій серій АА-DE за №в 710-792/2/07 (дата видачі – 23 листопада 2007 року). Облігації практично у повному обсязі було викуплено Емітентом. Станом на 31.03.2012 р. в обігу перебували 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 півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Актив	86 234,3	35 179,8	44 438,2	44 855,2	45 053,8	45 078,0	45 338,7
I. Необоротні активи	17,8	13,1	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	14	9,3	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	3,8	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	86 216,5	35 166,7	44 432,3	44 855,2	45 053,8	45 078,0	45 338,7
Виробничі запаси	30 506,8	29 622,8	21 976,9	15 329,5	15 423,1	15 519,0	22 671,3
Готова продукція	0,0	0,0	18 140,2	25 199,3	25 199,3	25 199,0	18 140,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	3 096,4	2 131,5	3 785,0	4 075,9	4 064,7	3 873,0	3 909,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	50 343,2	495,2	445,0	232,7	351,1	479,0	495,8
Грошові кошти та їх еквіваленти	46	11,1	14,7	17,8	15,6	8,0	120,3
Інші оборотні активи	2 224,1	2 906,1	70,5	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	86 234,3	35 179,8	44 438,3	44 855,2	45 053,8	45 078,0	45 338,7
I. Власний капітал	2 165,2	2 291,2	34 911,7	35 234,5	35 471,2	35 561,0	35 785,8
Статутний капітал	117,5	117,5	18 977,5	18 977,5	19 477,5	20 228,0	20 227,5
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	16 257,0	16 174,9	16 040,0	15 825,7
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	181,2	707,0	267,4
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	81 185,4	22 714,1	9 317,2	847,0	847,0	847,0	847,0
IV. Поточні зобов'язання	2 883,7	10 174,5	209,4	8 773,7	8 735,6	8 670,0	8 705,9
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,5	0,0	0,0	8 470,9	8 470,9	8 637,0	8 673,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	128,9	159,9	7,4	289,1	261,4	30,0	29,5
зі страхування	2,1	5,8	0,0	3,0	1,0	1,0	1,0
з оплати праці	0,0	0	0,0	6,4	2,3	2,0	2,4
Інші поточні зобов'язання	2 752,2	10 008,8	202,0	4,3	0,0	0,0	0,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Житлоіндбуд»

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

Показник	2010	I кв. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	10 046,0	0,0	0,0	1,7
Собівартість реалізованої продукції	9 000,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	1 046,0	0,0	0,0	1,7
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	354,0	168,1	0,0	0,0
Інші операційні витрати	747,0	0,0	421,0	215,8
Фінансові результати від операційної діяльності	653,0	168,1	(421,0)	(214,1)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	13 109,0	0,0	55,2	0,1
Інші витрати	0,0	0,0	6,0	0,0
Фінансові результати від до оподаткування	13 762,0	168,1	125,0	(214,0)
Податок на прибуток	0,0	0,0	19,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	13 762,0	168,1	106,0	(214,0)

Джерело: фінансова звітність 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: дані 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 та I кварталу 2012 року не проводилися).