

Рейтинговий звіт GGIN 001-017 short 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:	22.12.2011 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 III квартал та 9 місяців 2011 року загалом, 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	03.09.2009	27.05.2010	14.09.2010	18.11.2010	03.03.2011	18.08.2011	27.10.2011	22.12.2011
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 30.09.2011 р. – 22,6 млн. грн.).

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

- зупинкою будівельних робіт за проектом будівництва житлового комплексу, що призвело до несвоечасного 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	86 753,1	86 234,3	35 179,8	45 268,7	44 438,3	44 784,3	44 855,2	45 053,8
Власний капітал	2 165,1	2 165,2	2 291,2	34 258,6	34 911,7	35 079,8	35 234,5	35 471,2
Дебіторська заборгованість	78 691,1	53 439,6	2 626,7	593,9	4 230,0	4 296,3	4 308,6	4 415,8
Кредиторська заборгованість	3 402,6	2 883,7	10 174,5	1 692,9	209,4	387,3	8 773,7	8 735,6

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Разом доходи	7 283,5	348,4	1 552,2	22 151,1	23 509,3	168,1	493,0	552,3
Разом витрати	5 237,8	348,3	1 426,2	9 041,8	9 746,9	-	151,7	311,6
Чистий прибуток	2 045,7	0,1	126	13 109,3	13 762,4	168,1	322,8	240,7

Резюме

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 9 місяців 2011 року роботи на об'єкті не проводилися. Станом на кінець вересня 2011 року обсяг витрат за проектом, що відображений у фінансовій звітності компанії, склав 22 623,8 тис. грн.

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, 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 зміною учасників компанія не визначила новий строк закінчення будівельних робіт за проектом.

Протягом II кварталу та I півріччя 2011 року загалом у будівельній галузі Київської області спостерігалась деяка активізація діяльності будівельних компаній. Так, згідно даних Головного управління статистики у Київській області будівельними підприємствами у січні-червні 2011 року виконано будівельних робіт на суму 912,7 млн. грн. (за січень-березень - 268,8 млн. грн.), що у порівняльних цінах становить 153,8% обсягів будівництва відповідного періоду 2010 року. Істотне зростання обсягів здійснених будівельних робіт в Київській області відбулося частково за рахунок наявності низької порівняльної бази (за підсумками I півріччя 2010 року обсяг виконаних робіт у області склав лише 68% фактичного обсягу I півріччя 2009 року). Крім того, позитивній динаміці сприяло зростання обсягів будівництва майже за всіма основними видами будівельної діяльності, а саме на 73,2% зросли темпи робіт на будівництві будівель та споруд, на 2,2% – з установлення інженерного устаткування будівель та споруд. При цьому, близько 50% загального обсягу будівництва виконано підприємствами Яготинського, Вишгородського районів та міста Бориспіль.

Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Найбільші обсяги введення житла в експлуатацію демонструють м. Ірпінь та м. Буча, Києво-Святошинський та Обухівський райони. Згідно даних консалтингової компанії «РеалЕкспо» за 9 місяців поточного року в Київській області середня вартість 1 кв. м. становила 882 дол. США, що на 14 дол. США нижче порівняно з початком року (-2,1%). Мінімальна ціна зафіксована в новобудовах Богуславського та Кагарлицького районах – 500 дол. США., максимальна – 1 062 дол. США в Обухівському районі.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання продажів нерухомості у III кварталі 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Житлоіндбуд» збільшилася на 199 тис. грн., до 45 053,8 тис. грн. Основними елементами активів товариства залишаються витрати за будівельним проектом компанії та придбання житлової нерухомості. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець звітного періоду був власний капітал товариства (рішенням загальних зборів учасників компанії №27 від 01.07.2011 р. збільшено статутний капітал на 500 тис. грн.). За результатами фінансово-господарської діяльності за 9 місяців 2011 року ТОВ «Житлоіндбуд» отримало прибуток у розмірі 240,7 тис. грн. за рахунок доходів, отриманих від операцій з цінними паперами (реалізація векселя).

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 01.10.2011 р. в обігу знаходиться облігацій на загальну суму 9 317 тис. грн.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

І. І. Пузенко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Житлоіндбуд», тис. грн.

Показники	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Актив	86 753,1	86 234,3	35 179,8	45 268,7	44 438,2	44 784,3	44 855,2	45 053,8
Необоротні активи	7,1	17,8	13,1	6,5	5,9	5,4	0,0	0,0
Основні засоби:	3,3	14	9,3	6,5	5,9	5,4	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції:	3,8	3,8	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Оборотні активи	86 746,0	86 216,5	35 166,7	45 262,2	44 432,3	44 778,9	44 855,2	45 053,8
Виробничі запаси	8 032,2	30 506,8	29 622,8	21 140,2	21 976,9	22 287,0	15 329,5	15 423,1
Готова продукція	0,0	0,0	0,0	18 140,2	18 140,2	18 140,2	25 199,3	25 199,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	1 757,0	3 096,4	2 131,5	143,3	3 785,0	3 846,0	4 075,9	4 064,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	76 934,1	50 343,2	495,2	450,6	445,0	450,3	232,7	351,1
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,4	46	11,1	5,4	14,7	11,5	17,8	15,6
Інші оборотні активи	22,3	2 224,1	2 906,1	4 800,1	70,5	43,9	0,0	0,0
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	86 753,1	86 234,3	35 179,8	45 268,7	44 438,3	44 784,3	44 855,2	45 053,8
Власний капітал	2 165,1	2 165,2	2 291,2	34 258,6	34 911,7	35 079,8	35 234,5	35 471,2
Статутний капітал	117,5	117,5	117,5	18 977,5	18 977,5	18 977,5	18 977,5	19 477,5
Додатковий вкладений капітал	1,9	1,9	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 045,7	2 045,8	2 171,8	15 281,1	15 934,4	16 102,3	16 257,0	16 174,9
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	181,2
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові зобов'язання	81 185,4	81 185,4	22 714,1	9 317,2	9 317,2	9 317,2	847,0	847,0
Поточні зобов'язання	3 402,6	2 883,7	10 174,5	1 692,9	209,4	387,3	8 773,7	8 735,6
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	8 470,9	8 470,9
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	156,9	131,0	165,7	975,6	7,4	40,4	298,5	264,7
з бюджетом	156,2	128,9	159,9	965,9	7,4	29,6	289,1	261,4
зі страхування	0,7	2,1	5,8	9,7	0,0	7,9	3,0	1,0
з оплати праці	0,0	0,0	0	5,4	0,0	2,9	6,4	2,3
Інші поточні зобов'язання	3 245,70	2 752,2	10 008,8	711,9	202,0	346,9	4,3	0,0
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Джерело: ТОВ «Житлоіндбуд»

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

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	1 552,2	9 041,8	10 045,9	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	7 281,5	348,4	0,0	0,0	354,1	168,1	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	2,0	0,0	0,0	13 109,3	13 109,3	0,0	493,0	552,3
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	7 283,5	348,4	1 552,2	22 151,1	23 509,3	168,1	493,0	552,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	8 032,1	19 635,9	641,4	8 493,2	8 187,9	215,4	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	6,7	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	33,3	141,5	124,9	0,0	76,8	19,5	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	12,2	52,2	46,2	0,0	28,5	7,2	0,0	0,0
Амортизація	0,1	23,4	4,7	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0
Інші операційні витрати	13 064,6	19 760,4	607,7	548,6	746,6	188,2	145,4	286,3
Інші звичайні витрати	159,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	6,3
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	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	18,5	19,0
Разом витрати	(5 237,8)	348,3	1 426,2	9 041,8	9 746,9	0,0	170,2	311,6
Чистий прибуток (збиток)	2 045,7	0,1	126,0	13 109,3	13 762,4	168,1	322,8	240,7

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»