

## **Рейтинговий звіт GGIN 001-010**

### **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:	26.03.2010 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 2009 рік 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 р.	03.09.2009 р.	19.11.2009 р.	26.03.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	зниження	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 фінансування проекту будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутової інфраструктури у с. Петропавлівська Борщагівка Київської області (станом на кінець 2009 року обсяг витрат за проектом, що відображений у фінансовій звітності компанії, склав 29,6 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	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Активи	117,5	524,3	86 753,1	86 234,3	86 946,8	35 179,8
Власний капітал	117,5	119,7	2 165,1	2 165,2	2 165,2	2 291,2
Дебіторська заборгованість	100,0	378,2	78 691,1	53 439,6	52 437,8	2 626,7
Кредиторська заборгованість	0,0	404,6	3 402,6	2 883,7	3 596,3	10 174,5

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

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	0,0	7 283,5	348,4	249,6	1 552,2
Разом витрати	0,0	5 237,8	348,3	249,9	1 426,2
Чистий прибуток	0,0	2 045,7	0,1	0	126

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 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- DE.

Станом на березень 2010 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 виконуються різними підрядниками, ступінь виконання робіт за кожною окремою лінією будівництва є різним: за деякими секціями «коробки» будинків виконано більш ніж на 70%, за іншими відсоток виконання робіт менший. При цьому протягом IV кварталу 2009 року роботи на об'єкті не проводилися. Станом на кінець 2009 року обсяг витрат за проектом, що відображений у фінансовій звітності компанії, склав 29,6 млн. 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 (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.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку київської області засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних будівельними підприємствами області, які працювали у 2009р., виконано будівельних робіт на суму 1 355,7 млн. грн., що у порівняльних цінах становить 46,2% до обсягів будівництва у 2008р. Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Київській області введено в експлуатацію 680,1 тис. кв. м. загальної площі житла, що на 41,6% менше, ніж за 2008р. Частка індивідуального житлового будівництва у 2009р. становила 50,9% від загального обсягу введеного житла. Порівняно з 2008р. обсяг житла введеного індивідуальними забудовниками скоротився на 61,9%.

Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Житлоіндбуд» скоротилася з 86 946,5 тис. грн. до 35 179,8 тис. грн. Основними елементами активів товариства є витрати за будівельним проектом компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства за власними цільовими облігаціями. За результатами фінансово-господарської діяльності протягом 2009 року ТОВ «Житлоіндбуд» отримало прибуток у розмірі 126 тис. грн.

За облігаціями серій AA-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). Наразі триває процес погашення облігації. Враховуючи, що об'єкти нерухомості, які мали бути передані при погашенні облігацій їх власникам, не були своєчасно побудовані компанія планує провести погашення облігацій шляхом укладання договорів купівлі-продажу майнових прав в обмін на зобов'язання за облігаціями.

## Висновок

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

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



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

Показники	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
<b>Актив</b>	<b>117,50</b>	<b>86 753,10</b>	<b>86 234,3</b>	<b>86 946,5</b>	<b>35 179,8</b>
<b>Необоротні активи</b>	0,00	7,10	17,8	14,2	13,1
<b>Основні засоби:</b>	0,0	3,30	14	10,4	9,3
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	3,80	3,8	3,8	3,8
<b>Оборотні активи</b>	117,40	86 746,00	86 216,5	86 932,3	35 166,7
виробничі запаси	0,0	8 032,20	30 506,8	31 090,9	29 622,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	0,0	1 757,00	3 096,4	1 966,9	2 131,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	100,00	76 934,10	50 343,2	50 470,9	495,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:	15,50	0,40	46	23,1	11,1
Інші оборотні активи	1,90	22,30	2 224,1	3 380,5	2 906,1
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,10	0,0	0,0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>117,50</b>	<b>86 753,10</b>	<b>86 234,3</b>	<b>86 946,5</b>	<b>35 179,8</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>117,50</b>	<b>2 165,10</b>	<b>2 165,2</b>	<b>2 165,2</b>	<b>2 291,2</b>
Статутний капітал	135,00	117,50	117,5	117,5	117,5
Додатковий вкладений капітал	0,0	1,90	1,9	1,9	1,9
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,0	2 045,70	2 045,8	2 045,8	2 171,8
Неоплачений капітал	17,50	0,0	0,0	0	0
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,00	0,00	0,0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	0,00	81 185,40	81 185,4	81 185,3	22 714,1
<b>Поточні зобов'язання</b>	0,00	3 402,60	2 883,7	3 596,3	10 174,5
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,5	0	0
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0	0
з бюджетом	0,0	156,20	128,9	145,6	159,9
зі страхування	0,0	0,70	2,1	8,3	5,8
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	8	0
Інші поточні зобов'язання	0,0	3 245,70	2 752,2	3 434,4	10 008,8
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0	0

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

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0	1 552,2
Інші операційні доходи	0,0	7 281,5	348,4	249,6	0
Інші звичайні доходи	0,0	2,0	0,0	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>7 283,5</b>	<b>348,4</b>	<b>249,6</b>	<b>1 552,2</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	8 032,1	19 635,9	0	641,4
Матеріальні витрати	0,0	0,0	6,7	0,9	1,3
Витрати на оплату праці	0,0	33,3	141,5	98,0	124,9
Відрахування на соціальні заходи	0,0	12,2	52,2	36,3	46,2
Амортизація	0,0	0,1	23,4	3,7	4,7
Інші операційні витрати	0,0	13 064,6	19 760,4	110,7	607,7
Інші звичайні витрати	0,0	159,7	0,0	0	0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Разом витрати</b>	<b>0,0</b>	<b>(5 237,8)</b>	<b>348,3</b>	<b>249,6</b>	<b>1 426,2</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>2 045,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>	<b>126,0</b>



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



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



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 листопад 2009 року