

**Кредит-Рейтинг**

а/с 921, Київ, 01024, Україна  
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554  
e-mail: office@credit-rating.com.ua  
http://www.credit-rating.com.ua

## Рейтинговий звіт ZHPB 001-009-short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТЗОВ «Житлопромбуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Загальний обсяг випуску:	- серія А – 25 092 640,0 грн.; - серія В – 50 185 280,0 грн.; - серія С – 25 092 640,0 грн.; - серія D – 7 669 240,0 грн.; - серія E – 21 780 000,0 грн. на загальну суму: 129 819 800,0 грн.
Кількість:	- серія А – 627 316 штук; - серія В – 1 254 632 штуки; - серія С – 627 316 штук; - серія D – 191 731 штука; - серія E – 544 500 штук загальна кількість: 3 245 495 штук
Номинальна вартість однієї облигації:	серії А-Е – 40,0 грн.
Термін обігу:	після реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облигацій та отримання Емітентом свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.08.2010 р.
Термін розміщення:	- серія А – з 26.06.2007 р. по 25.06.2008 р. - серія В – з 01.12.2007 р. по 30.11.2008 р. - серія С – з 01.12.2008 р. по 30.11.2009 р. - серія D – з 26.07.2007 р. по 25.07.2008 р. - серія E – з 26.07.2008 р. по 25.07.2009 р.
Термін погашення:	з 01.09.2010 р. по 14.11.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	05.04.2007 р.
Дата оновлення:	05.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC</b>
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 «Житлопромбуд» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

### Рейтингова історія

Дата	05.04.2007	19.02.2008	24.06.2008	12.08.2008	27.11.2008	06.03.2009	05.06.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

Кредитні рейтинги uaCCC, 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 «Житлопромбуд» підтримується:**

- обсягом фінансування проекту будівництва житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 в м. Одесі, який станом на 31.03.2009 р. складає 41,9 млн. грн., або близько 33% від кошторисної вартості (протягом I кварталу 2009 року збільшився на 1,0 млн. грн.).

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

- затримкою проведення робіт зі зведення житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 в м. Одесі (понад 6 місяців станом на 31.03.2009 р.);
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	805,3	84 299,5	86 140,0	109 993,3	111 291,3
Власний капітал	797,6	1 020,1	1 020,1	1 021,2	1 020,5
Дебіторська заборгованість	241,0	3 499,5	3 503,9	9 436,4	9 625,4
Кредиторська заборгованість	0,0	208,9	2 161,6	6 789,2	2 729,8
Поточні зобов'язання	7,7	342,2	2 172,7	6 813,9	2 753,6
Товарно-матеріальні запаси	5,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Незавершене будівництво	469,3	13 489,0	17 851,3	40 901,1	41 946,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	59 632,9	59 632,9	59 632,9	59 632,9

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

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	0,3	3,3	3 107,0	7 693,1	0,3
Разом витрати	0,6	2,6	3 107,0	7 691,9	1,1
Чистий прибуток (збиток)	(-) 0,3	0,7	0,0	1,2	(-) 0,8

Основними видами діяльності ТОВ «Житлопромбуд» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «Житлопромбуд» не має досвіду реалізації або участі в інвестиційно-будівельних проектах та не здійснювало випусків облігацій. Сьогодні компанія як замовник та інвестор реалізує свій перший проект будівництва житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 в м. Одесі загальною площею будинку 42 017,9 кв. м. Для будівництва зазначеного вище житлового комплексу товариством було укладено договір оренди земельної ділянки з Одеською міськрадою терміном дії до листопада 2010 року, отримано комплексний експертний висновок Укрінвестекспертизи, та Дозвіл на проведення будівельних робіт терміном дії до 31.12.2009 р., а також укладено договір будівельного підряду з ТОВ «ГлавСтрой» та узгоджено з ним графік будівництва.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що знайшло відображення як в кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні–березні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За результатами I кварталу 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 214 житлових будинків загальною площею 95,1 тис. кв. м. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів в платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років, у I кварталі 2009 року скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи.

Сьогодні на об'єкті здійснюються роботи із зведення каркасу будівлі на рівні 11-го (секції №№ 2 та 3), 12-го (секції №№ 1 та 4) поверхів, та облаштування зовнішніх стін на рівні 3-го (секції №№ 2 та 3) та 9-го (секція №№ 1 та 4) поверхів, виконуються роботи із улаштування колон перекриття, здійснюється кладка внутрішніх стін та перекриття. Таким чином, протягом I кварталу 2009 року фінансування будівництва збільшилось на 1,0 млн. грн. і станом на 31.03.2009 р. складає 41,9 млн. грн., що становить майже 33,0% (проти 32% на 31.12.2008 р.) від загального кошторису (128,0 млн. грн.). Закінчити будівництво та здати об'єкт в експлуатацію планувалося у III кварталі 2009 року, проте сьогодні спостерігається затримка ведення будівельних робіт – понад 6-ти місяців.

У I кварталі 2009 року валюта балансу ТОВ «Житлопромбуд» зросла на 1 298,0 тис. грн. (на 1,2%) – до 111 291,3 тис. грн., переважно за рахунок реалізації будівельного проекту (житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі). Так, у звітному періоді активи зросли переважно за рахунок незавершеного будівництва (витрати, що пов'язані з реалізацією проекту будівництва). Зростання пасивів протягом аналізованого періоду зумовлено збільшенням довгострокових зобов'язань (за рахунок подальшого розміщення облігацій), які станом на кінець березня 2009 року займають 96,6% валюти балансу.

Протягом I кварталу 2009 року товариство не здійснювало фінансово-господарської діяльності. Надходження компанії в аналізованому періоді були представлені нарахованими відсотками банку на залишки грошових коштів на рахунок – 0,3 тис. грн. (інші операційні доходи). Основними витратами підприємства в аналізованому періоді були інші операційні витрати (витрати на обслуговування поточного рахунку) – 1,1 тис. грн. Таким чином, діяльність компанії протягом I кварталу 2009 року була збитковою, розмір збитку на кінець аналізованого періоду склав (-) 0,8 тис. грн.

З метою фінансування будівництва житлового будинку ТОВ «Житлопромбуд» залучає кошти інвесторів шляхом випуску іменних цільових облігацій серій А, В, С, D, Е загальним номінальним обсягом 129,8 млн. грн. (облігації випускаються під 77,2% загальної площі).

8 червня 2007 року Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку здійснила реєстрацію випуску цільових іменних облігацій ТОВ «Житлопромбуд» серій А, В, С, D, Е.

Станом на 31.03.2009 р. облігації серій А, В, D та Е розміщені у повному обсязі на загальну суму 104,7 млн. грн., облігації серії С у кількості 69 750,0 штук (11,1% від обсягу випуску даної серії) на суму 2,8 млн. грн. Облігації придбав ЗНВПФ «Фінконсул-Інвест-Буд» (серії А, D та частково В та Е) та ТОВ ІК «Стандарт-Інвест» (серія В), ТОВ ІК «Атланта» (серія Е) та ЗНВПФ «Фаворит» (серія С).

ТОВ «Житлопромбуд» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Компанія не проводить будівельно-монтажні роботи. На сьогодні

компанія як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу в м. Одесі по вул. Артилерійській, 4 загальною проектною площею будинку 42 017,9 кв. м.

Для фінансування будівництва житлового комплексу компанія використовує такий інструмент запозичень як цільові облігації, які погашатимуться за рахунок введеної в експлуатацію житлової та нежитлової площі.

Житловий комплекс по вул. Артилерійській, 4 складається з двох однотипних двосекційних 18-поверхових житлових будинків із вбудованими офісними приміщеннями та прибудованою офісною частиною на рівні першого поверху. Під двором розташовується підземна автостоянка для мешканців будинку. У будинках передбачені одно-, дво-, три-, чотири- та п'ятикімнатні квартири, технічний поверх, ліфти, сміттєпроводи. Крім того, на ділянці планується розмістити двоповерховий адміністративно-господарський блок, трансформаторну підстанцію та газорозподільний пункт.

Проектом передбачено розміщення майданчиків для відпочинку дітей і дорослих, влаштування малих архітектурних форм, доріжок до під'їздів. Оздоблення фасадів запроектовано з використанням декоративної штукатурки. Об'ємно-планувальні рішення опорядження фасадів проводяться із врахуванням кольорової гами прилеглої забудови.

**Таблиця 1.1. Техніко–економічні показники проекту будівництва житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі**

Показник	Од. виміру	Кількість
Кількість будинків	шт	2
Кількість секцій в будинку	шт	2
Поверховість	поверхів	18
Загальна кількість квартир у будинках	квартири	448
в тому числі:		
- 1-кімнатних		180
- 2-кімнатних		180
- 3-кімнатних		72
- 4-кімнатних		12
- 5-кімнатних		4
Загальна площа житлових будинків	кв. м	42 017,88
Загальна площа квартир	кв. м	28 514,36
Площа ділянки	га	1,58
Площа забудови	кв. м	9 451,27
Загальний будівельний об'єм	куб. м	188 315,2
Загальна площа офісних приміщень	кв. м	2 095,9
Загальна площа машино-місць	кв. м	7 565,03

Будівництво житлового комплексу відбувається на земельній ділянці загальною площею 1,5829 га, обмеженій з півночі ДП МО України «Авторемонтний завод» та училищем сухопутних військ, з півдня і сходу – територією іподрому, із заходу – територією АЗС і наданій в оренду ТОВ «Житлопромбуд» згідно з Рішенням

№ 4601-IV від 29.09.2005 р. Одеської міської ради та договором оренди землі від 15.11.2005 р. терміном на 5 років до 15.11.2010 р. Товариство отримало комплексний експертний висновок №539/06 від 26.03.2007 р. за проектом «Житловий комплекс із вбудовано-прибудованими офісними приміщеннями та гаражами по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі», а також Дозвіл на виконання будівельних робіт №142/07 від 02.04.2007 р. терміном дії до 31.12.2009 р.



**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..1. Макет житлового комплексу та земельна ділянка по вул. Артилерійській, 4, у м. Одесі під будівництво житлового комплексу

ТОВ «Житлопромбуд» на підставі рішення № 285 від 29.06.2005 р. Одеської міської ради було укладено договір від 29.06.2005 р. з Виконавчим комітетом Одеської міської ради на право забудови земельної ділянки в межах землевідведення по вул. Артилерійській, 4 терміном до 31.12.2009 р. для здійснення будівництва житлового комплексу та комплексного благоустрою прилеглої території. За умовами договору Забудовник здійснює будівництво житлового комплексу і благоустрій прилеглої території відповідно до технічних умов у термін до 31.12.2009 р. При цьому Забудовник повинен передати Міській раді 12% житла від загальної площі квартир з внутрішнім оздобленням перед введенням будинку в експлуатацію. На етапі зведення 50% коробки житлового комплексу Забудовник зобов'язаний письмово повідомити Виконавчий комітет Міської ради перелік конкретних квартир із зазначенням поверховості, загальної, житлової площі та номерів квартир, які передаватимуться.

Для проведення будівельних робіт товариство уклало договір будівельного підряду №5-07/П від 28.03.2007 р. з ТОВ «ГлавСтрой», предметом якого є будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими офісними приміщеннями та гаражем по вул. Артилерійській, 4, у м. Одесі. За умовами договору Замовник зобов'язаний надати Генпідряднику будівельну ділянку, проектну документацію, а також пункти підключення тимчасового водозабезпечення та електрозабезпечення; забезпечити вчасне фінансування, оплату вартості виконаних робіт. У свою чергу Генпідрядник зобов'язаний застрахувати будівництво, виконувати роботу з власних матеріалів або матеріалів Замовника, власними засобами у встановлені терміни, дотримуватись графіка виробництва робіт із будівництва житлового комплексу із



вбудовано-прибудованими офісними приміщеннями та паркінгом, який є додатком №2 до договору підряду №5-07/П від 28.05.2007 р. (за умови вчасного фінансування), здійснювати розрахунки із залученими підрядними організаціями.

Таблиця Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2. Графік будівництва житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4

Найменування робіт	Одиниця виміру	Обсяг робіт	Період виконання		
			2007 рік	2008 рік	2009 рік
Підготовчі роботи	робота	1	квітень		
Планування та розробка котловану	куб. м	30 516,0	квітень – липень	листопад – грудень	січень-березень
<b>Секція №4</b>					
Влаштування пальового поля	шт.	335	липень – серпень		
Улаштування ростверку	куб. м	778,0	серпень – вересень		
Зведення вертикальних колон	куб. м	1 684,0	вересень – грудень	січень – грудень	
Монтаж горизонтальних перекриттів	кв. м	12 287,0	вересень – грудень	січень – грудень	
Кладення стін та перегородок	куб. м	4 198,0		травень – грудень	січень-лютий
Зовнішнє оздоблення	кв. м	4 737,0			березень - квітень
Улаштування покрівлі	кв. м	652,0			січень - квітень
Внутрішнє оздоблення	кв. м	29 957,0		жовтень – грудень	січень - квітень
Сантехнічні роботи	робота	1		серпень - грудень	січень - квітень
Електромонтажні роботи	робота	1		серпень - грудень	січень - травень
Монтаж ліфтів	шт.	2		грудень	січень, квітень
<b>Секція №3</b>					
Влаштування пальового поля	шт.	334	травень – липень		
Улаштування ростверку	куб. м	778,0	липень – серпень		
Зведення вертикальних колон	куб. м	1 684,0	серпень – грудень	січень – листопад	
Монтаж горизонтальних перекриттів	кв. м	12 287,0	серпень – грудень	січень – листопад	
Кладення стін та перегородок	куб. м	4 198,0	жовтень – грудень	січень – грудень	січень
Зовнішнє оздоблення	кв. м	4 737,0			лютий-березень
Улаштування покрівлі	кв. м	652,0		грудень	січень-березень
Внутрішнє оздоблення	кв. м	29 957,0		серпень – грудень	січень-березень
Сантехнічні роботи	робота	1		червень – грудень	січень-березень
Електромонтажні роботи	робота	1		червень - грудень	січень-березень
Монтаж ліфтів	шт.	2		листопад – грудень	березень
<b>Секція №2</b>					
Влаштування пальового поля	шт.	335	травень – червень		
Улаштування ростверку	куб. м	778,0	липень – серпень		
Зведення вертикальних колон	куб. м	1 684,0	липень – грудень	січень – жовтень	
Монтаж горизонтальних перекриттів	кв. м	12 287,0	серпень - грудень	січень – жовтень	
Кладення стін та перегородок	куб. м	4 198,0	жовтень – грудень	січень – грудень	
Зовнішнє оздоблення	кв. м	4 737,0			січень - лютий
Улаштування покрівлі	кв. м	652,0		листопад – грудень	січень - лютий
Внутрішнє оздоблення	кв. м	29 957,0		серпень - грудень	січень - лютий
Сантехнічні роботи	робота	1		червень – грудень	січень - лютий
Електромонтажні роботи	робота	1		червень – грудень	січень-березень
Монтаж ліфтів	шт.	2		жовтень – листопад	лютий-березень
<b>Секція №1</b>					
Влаштування пальового поля	шт.	334	червень		

Найменування робіт	Одиниця виміру	Обсяг робіт	Період виконання		
Улаштування ростверку	куб. м	778,0	червень – липень		
			<b>2007 рік</b>	<b>2008 рік</b>	<b>2009 рік</b>
Зведення вертикальних колон	куб. м	1 684,0	липень – грудень	січень – вересень	
Монтаж горизонтальних перекриттів	кв. м	12 287,0	липень – грудень	січень – вересень	
Кладення стін та перегородок	куб. м	4 198,0	серпень – грудень	січень – листопад	
Зовнішнє оздоблення	кв. м	4 737,0		жовтень – грудень	січень
Улаштування покрівлі	кв. м	652,0		грудень	січень
Внутрішнє оздоблення	кв. м	29 957,0		червень – грудень	січень
Сантехнічні роботи	робота	1		квітень – грудень	січень
Електромонтажні роботи	робота	1		квітень – грудень	січень
Монтаж ліфтів	шт.	2		вересень - жовтень	січень
<b>Паркінг</b>					
Улаштування ростверку	куб. м	2 555,0			січень - червень
Зведення вертикальних колон	куб. м	118,2			січень - липень
Улаштування монолітних залізобетонних стін	куб. м	844,0			лютий - липень
Улаштування перекриттів	кв. м	5 110,0			лютий - липень
Гідроізоляція стін підвалу	кв. м	1 431,0			квітень - липень
Зворотнє засипання землю	куб. м	7 050,0			травень - серпень
Монтаж монолітної залізобетонної плити	кв. м	5 110,0			квітень - липень
Улаштування покрівлі	кв. м	5 110,0			червень - серпень
Улаштування підлоги	кв. м	7 565,0			квітень - серпень
Шпаклівка стін і стелі з пофарбуванням	кв. м	10 381,0			червень - вересень
Протипожежні заходи	робота	1			червень - серпень
Сантехнічні роботи	робота	1			червень - вересень
Електромонтажні роботи	робота	1			травень - серпень
Улаштування зовнішніх мереж	робота	1			квітень - серпень
Інші роботи	робота	1		травень – грудень	січень-серпень
Приймання – передача об'єкта Замовником					вересень

3 квітня 2007 року згідно з договором будівельного підряду №5-07/П від 28.03.2007 р., на об'єкті розпочато будівництво. Планові витрати на будівництво всього комплексу згідно з проектом складають 128,0 млн. грн.

Сьогодні на об'єкті здійснюються роботи із зведення каркасу будівлі на рівні 11-го (секції №№ 2 та 3), 12-го (секції №№ 1 та 4) поверхів, та облаштування зовнішніх стін на рівні 3-го (секції №№ 2 та 3) та 9-го (секція №№ 1 та 4) поверхів, виконуються роботи із улаштування колон перекриття, здійснюється кладка внутрішніх стін та перекриття. Таким чином, протягом I кварталу 2009 року фінансування будівництва збільшилось на 1,0 млн. грн. і станом на 31.03.2009 р. складає 41,9 млн. грн., що становить майже 33,0% (проти 32% на 31.12.2008 р.) від загального кошторису (128,0 млн. грн.). Закінчити будівництво та здати об'єкт в експлуатацію планувалося у III кварталі 2009 року, проте сьогодні спостерігається затримка ведення будівельних робіт – понад 6-ти місяців.

Таким чином, ТОВ «Житлопромбуд» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Компанія реалізує перший проект будівництва житлового комплексу по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі загальною проектною площею будинку 42 017,9 кв. м. Для будівництва житлового комплексу було оформлено земельну ділянку в оренду до листопада 2010 року та отримано дозвіл на проведення будівельних робіт №142/07 від 02.04.2007 р. терміном дії до 31.12.2009 р., а також укладено договір будівельного підряду з ТОВ «ГлавСтрой» та узгодило з ним графік будівництва, який є Додатком №2 до договору підряду. Сьогодні на об'єкті здійснюються роботи із зведення каркасу будівлі на рівні 11-го (секції №№ 2 та 3), 12-го (секції №№ 1 та 4) поверхів, та облаштування зовнішніх стін на рівні 3-го (секції №№ 2 та 3) та 9-го (секція №№ 1 та 4) поверхів, виконуються роботи із улаштування колон перекриття, здійснюється кладка внутрішніх стін та перекриття. Таким чином, протягом I кварталу 2009 року фінансування будівництва збільшилось на 1,0 млн. грн. і станом на 31.03.2009 р. складає 41,9 млн. грн., що становить майже 33,0% (проти 32% на 31.12.2008 р.) від загального кошторису (128,0 млн. грн.). Закінчити будівництво та здати об'єкт в експлуатацію планувалося у III кварталі 2009 року, проте сьогодні спостерігається затримка ведення будівельних робіт – понад 6-ти місяців.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ «Житлопромбуд» підтверджено на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Ю. В. Просолєнко*

## **Додатки**

## Балансові дані ТОВ «Житлопромбуд», тис. грн.

Показник	31.12.06	31.12.07	31.03.2008	31.12.08	31.03.2009
<b>Актив</b>	<b>805,30</b>	<b>84 299,50</b>	<b>86 140,00</b>	<b>109 993,30</b>	<b>111 291,30</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>469,30</b>	<b>73 121,90</b>	<b>77 484,20</b>	<b>100 534,00</b>	<b>101 578,90</b>
Незавершене будівництво	469,30	13 489,00	17 851,30	40 901,10	41 946,00
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,00	59 632,90	59 632,90	59 632,90	59 632,90
інші фінансові інвестиції	0,00	59 632,90	59 632,90	59 632,90	59 632,90
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>336,00</b>	<b>11 177,60</b>	<b>8 655,80</b>	<b>9 459,30</b>	<b>9 712,40</b>
Запаси:	5,00	0,00	0,10	0,10	0,10
виробничі запаси	5,00	0,00	0,10	0,10	0,10
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	67,40	2 699,20	3 436,70	7 974,60	8 167,90
з бюджетом	67,40	2 699,20	3 436,70	7 974,60	8 167,90
Інша поточна дебіторська заборгованість	173,60	800,30	67,20	1 461,80	1 457,50
Поточні фінансові інвестиції	0,00	7 657,00	4 557,00	0,00	0,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	87,00	21,10	594,80	22,80	86,90
в національній валюті	87,00	21,10	594,80	22,80	86,90
Інші оборотні активи	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Пасив</b>	<b>805,30</b>	<b>84 299,50</b>	<b>86 140,00</b>	<b>109 993,30</b>	<b>111 291,30</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>797,60</b>	<b>1 020,10</b>	<b>1 020,10</b>	<b>1 021,20</b>	<b>1 020,50</b>
Статутний капітал	1 020,00	1 020,00	1 020,00	1 020,00	1 020,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-0,60	0,10	0,10	1,20	0,50
Неоплачений капітал	221,80	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,00</b>	<b>82 937,20</b>	<b>82 947,20</b>	<b>102 158,20</b>	<b>107 517,20</b>
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	82 937,20	82 947,20	102 158,20	107 517,20
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>7,70</b>	<b>342,20</b>	<b>2 172,70</b>	<b>6 813,90</b>	<b>2 753,60</b>
Кредиторська заборгованість за товари	0,00	200,00	2 140,80	6 768,20	2 707,30
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	8,90	20,80	21,00	22,50
з бюджетом	0,00	1,20	10,30	10,30	11,70
зі страхування	0,00	2,60	3,50	3,60	3,70
з оплати праці	0,00	5,10	7,00	7,10	7,10
Інші поточні зобов'язання	7,70	133,30	11,10	24,70	23,80
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Фінансові результати ТОВ «Житлопромбуд», тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,3	3,3	3 107,0	8,4	0,3
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	7 684,7	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3 107,0</b>	<b>7 693,1</b>	<b>0,3</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,6	2,6	3 107,0	8,7	1,1
у тому числі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	7 683,2	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>0,6</b>	<b>2,6</b>	<b>3 107,0</b>	<b>7 691,9</b>	<b>1,1</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(-) 0,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>(-) 0,8</b>





Рисунок 1.2. Житловий комплекс по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі на середину лютого 2009 року



Рисунок 1.3. Житловий комплекс по вул. Артилерійській, 4 у м. Одесі на кінець травня 2009 року