

Рейтинговий звіт PRZP- 01 - і

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового інструменту

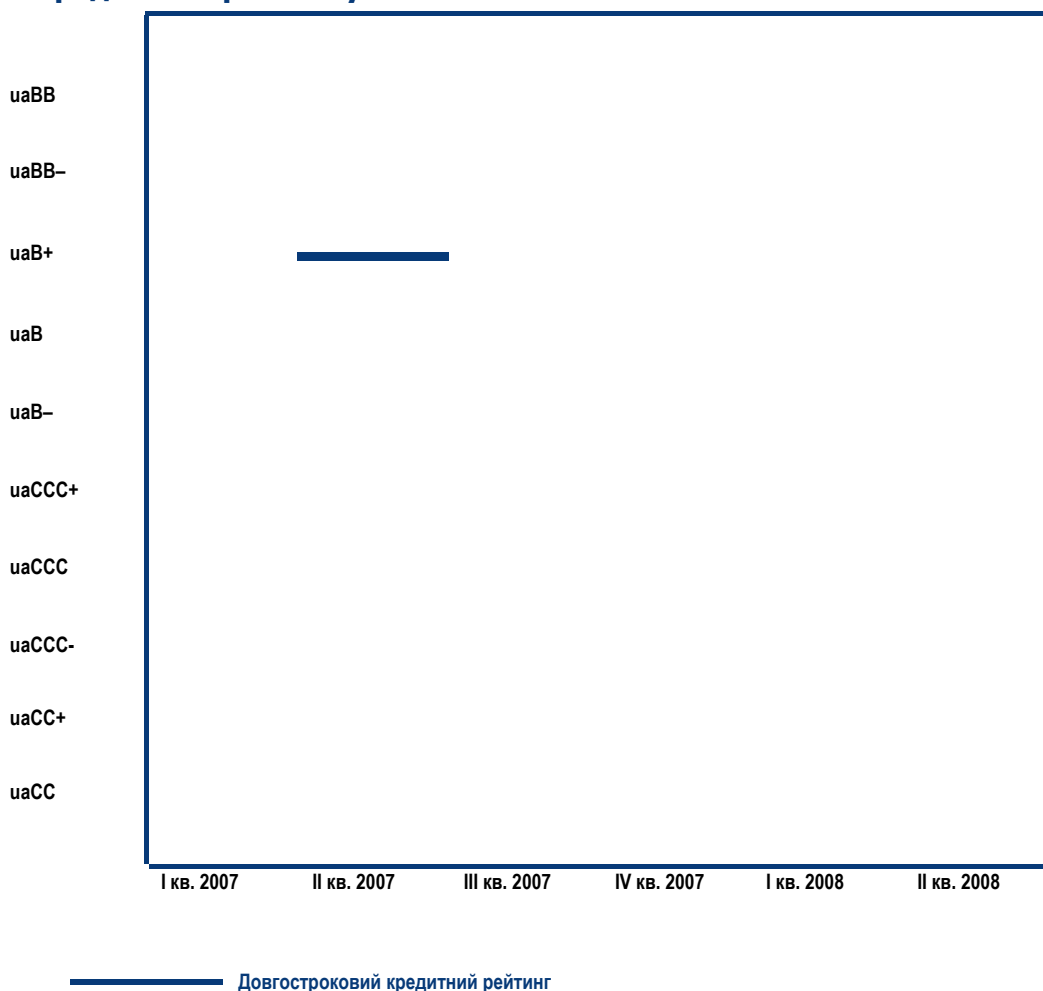
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Українською Національною шкалою кредитних рейтингів
Тип боргового інструменту:	Іменні цільові (звичайні, незабезпечені) облігації
Емітент:	Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»
Серії:	A, B, C, D
Загальний обсяг випуску:	42 912 100,0 грн., з них: <ul style="list-style-type: none">серія A – 23 760 000,0 грн.серія B – 12 992 100,0 грн.серія C – 3 300 000,0 грн.серія D – 2 860 000,0 грн.
Кількість облігацій:	1 213 780 штук, з них: <ul style="list-style-type: none">серія A – 720 000 шт.серія B – 393 700 шт.серія C – 100 000 шт.серія D – 80 шт.
Номинальна вартість:	серії A, B, C – 33,0 грн. серія D – 35 750,0 грн.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2009 р.
Термін розміщення:	з 01.08.2007 р. по 01.11.2007 р.
Термін погашення:	з 01.01.2010 р. по 01.04.2010 р.
Кредитний рейтинг:	uaB+
Прогноз рейтингу:	стабільний
Дата визначення:	05.06.2007 р.

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового інструменту визначено за Національною шкалою кредитних рейтингів, 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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувала фінансову звітність ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» за 2004-2006 рр. та I кварталу 2007 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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



Рейтинг боргового зобов'язання uaB означає БІЛЬШ ВИСОКУ ВІРОГІДНІСТЬ ДЕФОЛТУ за цим зобов'язанням, ніж у категорії uaBB, хоча в цьому випадку позичальник має спроможність його виконати в умовах українського фінансового ринку. Таке боргове зобов'язання більш чутливе до несприятливих змін у комерційних, фінансових та економічних умовах, ніж боргові зобов'язання з вищими рейтингами, що може послабити спроможність і намір позичальника вчасно і повністю виплачувати відсотки та основну суму боргу за зобов'язанням.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу

- Погашення запланованого випуску цільових облігацій відбуватиметься шляхом передачі Емітентом їх власникам житлових приміщень у житловому будинку у м. Миколаєві по вул. Мостобудівників, 17, ступінь будівельної готовності якого на 29.05.2007 р. становить 30%, каркасу будинку – 80%.
- Емітент здійснює діяльність, пов'язану з будівництвом житлових об'єктів у м. Миколаєві, ціни та попит на які зростають протягом останніх років.

Фактори, що перешкоджають підвищенню кредитного рейтингу

- Відсутність досвіду реалізації проектів будівництва житлових будинків та погашення облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.
- Виключна залежність Емітента від фінансових зобов'язань, питома вага яких у структурі пасивів сягає 100%, за одночасної відсутності будь-яких джерел отримання доходів.
- Від'ємне значення власного капіталу Емітента станом на 31.12.2006 р. та на 31.03.2007 р., обсяг якого становив (-) 8,0 тис. грн. та (-) 11,0 тис. грн. відповідно.
- Запланований обсяг випуску облігацій (42 912,0 тис. грн.) на 59% перевищує валюту балансу Емітента станом на 31.03.2007 р. (26 994,9 тис. грн.).
- Неурегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та, зокрема, із залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	Звітна дата			
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.03.2007
Актив	14,9	11 897,1	23 176,4	26 994,9
Власний капітал	14,9	8,4	(8,0)	(11,0)
Дебіторська заборгованість	0,5	1 543,7	2 728,7	3 352,2
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	6 603,6	8 991,2
Кредиторська заборгованість	0,0	235,3	3 328,9	3 945,3
Довгострокові зобов'язання	0,0	11 653,4	19 855,5	23 060,6
Основні фонди	0,0	10 128,3	10 133,0	10 131,6
Видатки майбутніх періодів	0,2	219,7	3 676,6	4 332,6

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	Звітний період			
	2004	2005	2006	I кв. 2007
Всього доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Всього витрати	5,5	8,1	16,4	3,0
Чистий прибуток (збиток)	(5,5)	(8,1)	(16,4)	(3,0)

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»	10
1.1. Основні відомості.....	10
1.2. Органи управління.....	11
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»	13
2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового (операційного середовища)	13
2.1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості м. Миколаєва та Миколаївської області, динаміка та тенденції розвитку.....	13
2.1.2. Юридичні аспекти із залучення коштів для фінансування будівництва.....	17
2.2. Інформація про інвестиційно-будівельний проєкт ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ».....	19
3. АНАЛІЗ ЕМІСІЇ БОРГОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ	24
3.1. Інформація про запланований випуск облігацій.....	24
4. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	27
4.1. Аналіз структури балансу та фінансово-господарської діяльності.....	27
4.2. Інформація про банківські позики.....	30
ВИСНОВОК	31
ДОДАТКИ	32
Додаток до рейтингового звіту №1	33
Додаток до рейтингового звіту №2.....	34

Резюме

Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» (далі – ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ») зареєстровано 11.08.2004 р. у м. Миколаєві. Основним видом діяльності компанії є інвестиційно-будівельна. Компанія здійснює залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацію об'єктів.

ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» не має досвіду участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів, проте набуває такого досвіду під час реалізації першого проекту — будівництво дев'ятиповерхового житлового будинку із вбудовано-прибудованими приміщеннями по вул. Мостобудівників, 17 у м. Миколаєві, що входить до I черги будівництва мікрорайону «Сонячний».

Проектом забудови мікрорайону «Сонячний», затвердженого Головним архітектором м. Миколаєва, передбачено зведення школи, дитячих садків, кіноконцертного залу, готелю, яхтклубу, пляжу із зоною відпочинку, часовні, спортивного центру, двох дев'ятиповерхових секційних житлових будинків (один з яких каскадного типу), шістнадцятиповерхового, двадцятиповерхового та п'ятиповерхового житлових будинків, трьох-п'ятиповерхового житлового будинку терасного типу з вбудованими приміщеннями, двоповерхового житлового комплексу терасного типу (таун-хаузи) та вбудовано-прибудовані приміщення громадського призначення. Мікрорайон «Сонячний» розташований у центральній частині Миколаєва. Він бере початок у Варварського моста та буде забудовуватись по всій лінії узбережжя річки Інгул. У перспективі мікрорайон має з'єднуватись з вул. Адміральською та Сухим Фонтаном.

Проектом будівництва I черги передбачається зведення трисекційного житлового будинку загальною проектною площею 21 780,0 м², розрахованого на 105 квартир загальною площею 10 800,0 м², з офісними приміщеннями, супермаркетом та паркінгом на 116 машино-місць проектною площею 1 500,0 м², 3 937,0 м² та 4 147,0 м² відповідно.

Будівництво I черги будівництва відбувається на земельній ділянці загальною площею 18,8992 га, що є власністю ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» відповідно до договору купівлі-продажу від 04.02.2005 р. з Продавцем – ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв» та Державного акта на право власності на земельну ділянку Серії ЯА №067987, виданого Миколаївським міським управлінням земельних ресурсів Держкомзему України. Цільове призначення використання земельної ділянки – обслуговування та закінчення будівництва I черги мікрорайону «Сонячний».

Реалізацію проекту ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» здійснює на правах Замовника, проте документація по проекту видана на ім'я ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв», що виступало власником земельної ділянки на якій реалізовується проект.

Сьогодні ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв» виступає Генеральним підрядником будівництва (код за ЄДРПОУ 24784207, адреса:

м. Миколаїв, вул. Дмитрова, буд. 10. Ліцензія управління містобудування та архітектури на будівельну діяльність: Серія АА № 627755 від 14.07.2004 р., термін дії до 14.07.2007 р.). Між зазначеним підприємством та ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» укладено Договір генерального підряду №1 від 29.08.2005 р., відповідно до якого Генеральний підрядник зобов'язується за завданням Замовника на свій ризик з залученням власних матеріалів комплекс робіт з будівництва житлового будинку згідно з проектно-кошторисною документацією Замовника, а останній зобов'язується прийняти належним чином виконану роботу та оплатити її.

Для реалізації інвестиційно-будівельного проекту його учасниками було зареєстровано проектну документацію, яка затверджена Миколаївською обласною службою Української державної інвестиційної експертизи «Укрінвестекспертиза» за №01/556 від 02.09.2005 р. та отримано Дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради на виконання будівельних робіт за №2613 від 07.09.2005 р. Основний етап робіт – закінчення будівельних робіт по житловому будинку, строк дії дозволу – до 10.09.2007 р.

Будівництво житлового будинку було почато у кінці 2005 року та протягом 2006 та січня-травня 2007 року було проведено випробування та облаштування пального поля, повний комплекс робіт з геолого-геодизичної розвідки, споруджено підземний паркінг, зведено дев'ять поверхів та планується почати роботи із облаштування кривлі. За даними ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ», ступінь будівельної готовності житлового будинку станом на 29.05.2007 р. становить 30%, зведення каркасу будинку – 80%. Введення комплексу в експлуатацію заплановано на жовтень-листопад поточного року.

Для забезпечення будівництва об'єктів нерухомості мікрорайону «Сонячний» у зв'язку із законодавчим обмеженням щодо залученням коштів від інвесторів шляхом укладення прямих інвестиційних договорів ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» використовує два можливих способи залучення коштів, визначених законодавством, а саме шляхом залучення коштів інвесторів через Фонд Фінансування Будівництва та шляхом випуску цільових облігацій.

Так, ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» серіями А, В, С, D планує випустити цільові облігації в кількості 1 213 780 штук загальним номінальним обсягом 42 912 100,0 грн., які є предметом рейтингування. Джерелом погашення емітованих іменних цільових облігацій є новозбудовані житлові та нежитлові приміщення у зазначеному житловому будинку. При погашенні одна облігація надаватиме право на отримання приміщень відповідно до кожної з серій: одна облігація серії А – на отримання 0,01 м² загальної площі житлових приміщень, одна облігація серії В – на отримання 0,01 м² загальної площі торгових приміщень, одна облігація серії С – на отримання 0,01 м² загальної площі офісних приміщень, одна облігація серії D – на отримання одного машино-місця у паркінгу. У разі розміщення всього обсягу облігацій Емітент має передати їх власникам 66% загальної площі квартир від площі передбаченої Комплексною експертною експертизою №01/556 від 02.09.2005 р. Миколаївської обласної служби «Укрінвестекспертиза», 66% - офісних приміщень, 70% – машино-місць та 100% – торгових приміщень.

Також, з метою забезпечення фінансування будівництва об'єктів нерухомості в мікрорайоні «Сонячний» у м. Миколаїв, спорудження яких здійснює або здійснюватиме ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» між останньою та ЗАТ КБ «Приватбанк» було укладено Договір від 29.07.2005 р., предметом якого є зведення об'єктів нерухомості у зазначеному мікрорайоні. Відповідно до Договору Забудовник – ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» зобов'язується збудувати визначені сторонами об'єкти будівництва, а ЗАТ КБ «Приватбанк» профінансувати будівництво цих об'єктів, що відбуватиметься через Фонд Фінансування Будівництва виду А, Управителем якого являється зазначена банківська установа. За даними ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» станом на 29.05.2007 р. через Фонд Фінансування Будівництва було залучено кошти на фінансування будівництва 16 квартир у будинку І черги.

Протягом періоду діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» збільшило валюту балансу до 26 994,5 тис. грн. станом на 31.03.2007 р., що відбулось за рахунок придбання у 2005 році земельної ділянки та в подальшому за рахунок понесення витрат, пов'язаних із реалізацією інвестиційно-будівельного проекту. Поточні активи на кінець березня поточного року становили 16 859,5 тис. грн. та станом на 31.03.2007 р. сформовані за рахунок короткострокової дебіторської заборгованості (заборгованість бюджету з передплаченого ПДВ та інша дебіторська заборгованість, що переважно виникла внаслідок заборгованості за надані аванси на виконання робіт на будівництві), виробничих запасів (понесені витрати в сумі 8 985,5 тис. грн., що пов'язані із реалізацією інвестиційно-будівельного проекту за якими підписано акти здачі-приймання робіт).

Водночас із витратами, пов'язаними із будівництвом, що обліковуються в товарно-матеріальних запасах, компанія також відносить витрати, пов'язані із реалізацією інвестиційно-будівельного проекту до статті «Видатки майбутніх періодів», які будуть відшкодовані після реалізації зазначеного проекту. Зазначена стаття протягом 2004-2006 рр. та І кварталу зросла з 0,2 тис. грн. до 4 332,6 тис. грн.

Через збільшення поточних активів протягом 2005-2006 р. залишався майже незмінним обсяг довгострокових активів, які були сформовані за рахунок віднесення до основних засобів придбаної у 2005 році земельної ділянки в сумі 10 019,0 тис. грн., а також придбання інших основних засобів та нематеріальних активів. Станом на 31.03.2007 р. обсяг довгострокових активів становив 10 135,4 тис. грн., з них 10 131,6 тис. грн. – основні засоби, 3,8 тис. грн. – нематеріальні активи.

Джерелом фінансування інвестиційно-будівельної діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» виступають кошти, отримані за двома банківським кредитами, наданими ЗАТ КБ «ПриватБанк» відповідно до угод № 167/2004 від 18.01.2005 р. та №354/2005 від 23.09.2005 р. Станом на 31.03.2007 р. заборгованість за кредитами становила 10 188,5 тис. грн. та 12 872,1 тис. грн. відповідно. Як забезпечення за зазначеними кредитами передано частину земельної ділянки та майнові права за Договорами Генерального підяду №1 від 29.08.2005 р., укладеного між позичальником та ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв».

Відповідно із збільшенням обсягів користування кредитними коштами ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» збільшує обсяги нарахованих відсотків, що мають

будуть сплачені разом із погашенням кредитів, обсяг яких на 31.03.2007 р. становив 3 932,1 тис. грн.

Компанія не здійснює капіталовкладень у проект за рахунок власних коштів, обсяг яких станом на 31.12.2006 р. та 31.03.2007 р. мав від'ємне значення (-) 8,0 тис. грн. та (-) 8,0 тис. грн. відповідно. Набуття від'ємного значення власного капіталу зумовлено збільшенням обсягом непокритого збитку за незмінного статутного фонду. Так, станом на 31.03.2007 р. власний капітал сформований внесками учасників до статутного фонду в сумі 20,5 тис. грн. та зменшений на суму непокритого збитку – (-) 31,5 тис. грн.

Протягом періоду діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» не отримувало доходів від здійснення основної та іншої діяльності та через понесення постійних витрат та через понесення інших операційних та постійних витрат діяльність компанії є збитковою. Найбільший обсяг збитку був отриманий аз результатами 2006 року – (-) 16,4 тис. грн.

Станом на 31.05.2007 р. чисельність штатних працівників ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» становила 6 осіб.

1. Загальна інформація про ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»

1.1. Основні відомості

ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» зареєстровано Виконавчим комітетом Миколаївської міської ради 11.08.2004 р., про що було видано Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи Серії А01 № 121115, код за ЄДРПОУ 33084627.

Юридична адреса: Миколаївська область, м. Миколаїв, вул. Декабристів, буд. 41, корп. 13.

Видами діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» згідно з КВЕД є такі:

- 45.21.1 Загальне будівництво будівель (нові роботи, роботи з заміни, реконструкції та відновлення);
- 45.32.0 Ізоляційні роботи.

Статутний фонд ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» становить 20 500,0 грн. та за даними фінансової звітності повністю сплачений. Учасниками компанії є такі особи.

Склад учасників ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»

Учасник	Розмір частки у СФ, грн.	Розмір частки у СФ, %
ТОВ «КАНДЕЛЛА»	4 100,0	20,0
ТОВ «БЛЕСС-У»	4 305,0	21,0
ТОВ «ЗЕРНОПОСТАВКА-М»	4 100,0	20,0
ТОВ «НАДІЯ-М»	7 995,0	39,0
Всього	20 500,0	100

Розподіл часток між учасниками не дозволяє жодному учаснику здійснювати контроль за діяльністю ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» та одноосібно приймати рішення, що належать до компетенції Зборів учасників товариства.

ТОВ «КАНДЕЛЛА», код за ЄДРПОУ 33906849, місцезнаходження: м. Дніпропетровськ, вул. Набережна Перемоги, буд. 32, зареєстроване виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 30.11.2005 р.

ТОВ «БЛЕСС-У», код за ЄДРПОУ 34059921, місцезнаходження: м. Дніпропетровськ, вул. Набережна Перемоги, буд. 32, зареєстроване виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 27.01.2006 р.

ТОВ «ЗЕРНОПОСТАВКА-М», код за ЄДРПОУ 33116674, місцезнаходження: м. Дніпропетровськ, вул. Джинчарадзе, буд, 4, секція 1, зареєстроване виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 19.08.2004 р.

ТОВ «НАДІЯ-МИКОЛАЇВ», код за ЄДРПОУ 33730789, місцезнаходження: м. Миколаїв, вул. Макарова, буд, 40, зареєстроване виконавчим комітетом Миколаївської міської ради 08.09.2005 р.

За даними ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ», компанія не має дочірніх підприємств, відокремлених структурних підрозділів, представництв, філій та не володіє акціями або частками в статутних фондах інших підприємств. Компанія не є учасником холдингових компаній, концернів та асоціацій. За результатами перевірок фіскальними органами штрафних санкцій до компанії не застосовувалось, претензій до підприємства, що перебувають на розгляді в суді, немає.

1.2. Органи управління

Структура та повноваження органів управління ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» є типовими для товариств з обмеженою відповідальністю.

Управління товариством та контроль за його діяльністю здійснюють:

- вищий орган товариства – Збори учасників товариства;
- виконавчий орган – Директор;
- контролюючий орган – Ревізійна комісія.

Вищим органом товариства є **Збори учасників товариства**, в яких беруть участь Учасники або призначені ними представники. Останні можуть бути постійними або призначатися на певний строк. Учасники мають кількість голосів, пропорційну розміру їх часток у статутному фонді. До компетенції Зборів учасників відносяться вирішення питань, що передбачені законодавством та визначені статутом, зокрема, погодження угод, що передбачають:

- придбання, відчуження або надання в управління та користування цінних паперів та корпоративних прав;
- обтяження майна товариства, у т.ч. у майбутньому;
- встановлення відносин поворотної позики, в т.ч. на отримання банківських кредитів;
- відкриття в фінансових установах поточних та інших рахунків;
- придбання, відчуження або надання в управління та користування будь-якого іншого майна при сумі угоди більшу ніж 20 000,0 грн.

Управління поточною діяльністю товариства здійснюється виконавчим органом – **Директором**, який призначається Зборами учасників на підставі пропозиції

учасників терміном на п'ять років. Директор може бути достроково знятий з цієї посади, а також призначений на новий термін. Директор вирішує всі питання діяльності товариства, крім тих, які відносяться виключно до компетенції Зборів учасників. Директор підзвітний Зборам учасників, несе перед ними відповідальність за виконання їх рішень. Він не вправі приймати рішення, обов'язкові для учасників товариства.

З метою контролю за фінансовою та господарською діяльністю товариства Зборами учасників з їх числа у кількості трьох осіб може створюватись контролюючий орган – Ревізійна комісія. Директор не може бути членом Ревізійної комісії. Перевірка діяльності Директора проводиться Ревізійною комісією за дорученням Зборів учасників, за власною ініціативою або на вимогу учасників товариства.

Інформація про посадових осіб ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»

П.І.Б	Посада	Рік народження	Освіта, кваліфікація	Загальний робочий стаж / досвід роботи на посаді	Посада на попередніх місцях роботи за останні 5 років
Лопатко Валерій Іванович	Директор (за сумісництвом)	1966	вища, технолог, фінансист	23 р. / 2 р. 3 міс.	<ul style="list-style-type: none"> – 2000-2001 рр. – начальник відділу МФ ЗАТ КБ «ПриватБанк»; – 2001-2003 рр. – Заступник Управляючого МФ ЗАТ КБ «ПриватБанк»; – 2004 р. – Заступник Директора МФ ЗАТ КБ «ПриватБанк» – 2005 р. – Начальник департаменту МРУ ЗАТ КБ «ПриватБанк»; – 2006 р. – Заступник Директора МРУ ЗАТ КБ «ПриватБанк»; – з 09.2004 р. – Директор ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» (за сумісництвом)
Дікасова Наталія Володимирівна	Головний бухгалтер	1963	вища, економіст	23 р. / 2 р. 9 міс.	<ul style="list-style-type: none"> – 2000 – 2002 рр. – Головний бухгалтер ТОВ «Енергокомфорт»; – 2002 – 2004 рр. Головний бухгалтер ТОВ «Зодчій +»; – з 04.2006 р. – Головний бухгалтер ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ».
Шарапов Денис Олегович	Голова ревізійної комісії	1981	вища, юрист	5 р. / 3 міс.	<ul style="list-style-type: none"> – 2002-2005 рр. – юриконсульт ДП «Центр Державного Земельного Кадастру»; 2005-2006 рр. – юриконсульт ЗАТ КБ «ПриватБанк»; з 2007 р. – Головний юриконсульт ТОВ «ЕБОУД ФАЙНЕНС».

Організаційною структурою ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» функціонування Заступника директора з фінансів та Заступника директора з будівництва, якому підпорядкований економіст з кошторисної роботи та інженер з технічного нагляду. Також передбачено функціонування менеджера з продажу та реклами та менеджера з узгоджень та введення в експлуатацію.

Станом на 31.05.2007 р. чисельність штатних працівників ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» становила 6 осіб, проте штатним розкладом передбачено функціонування 8 осіб.

2. Характеристика інвестиційно-будівельної діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»

2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового (операційного середовища)

2.1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості м. Миколаєва та Миколаївської області, динаміка та тенденції розвитку

Українська економіка в останні 6 років демонструє високі темпи зростання. Загальне зростання української економіки позначилося на обсягах капітальних інвестицій, у тому числі і на будівництві.

За даними Державного комітету статистики України, в період з 2000 по 2005 роки обсяги введеного в експлуатацію житла зросли на 36,1% – з 5,6 млн. до 7,8 млн. м² загальної площі. В 2006 році було введено в експлуатацію 8,5 млн. м², що на 9,8% більше, ніж у 2005 році.

Будівництво в регіональному розрізі розвивається нерівномірно, найбільшими темпами зростають торгово-промислові та туристично розвинуті міста, при цьому регіони розвиваються більш активно. Майже половину житла введено в експлуатацію у 7 регіонах: м. Києві, Київській, Харківській, Одеській, Львівській, Дніпропетровській та Вінницькій областях.

Протягом 2006 року будівельними організаціями України виконано будівельних робіт на суму 38,0 млрд. грн., що на 9,8% більше, ніж у 2005 році.

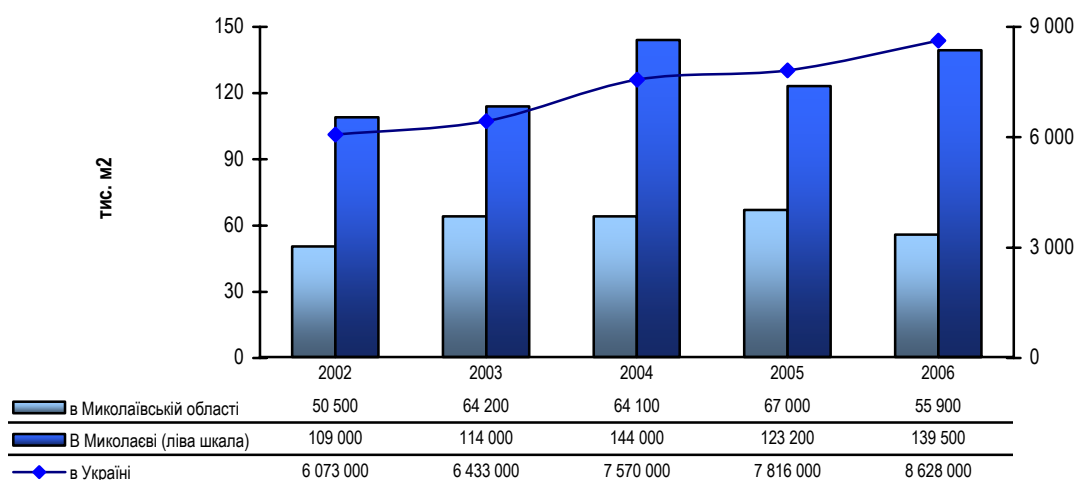
Обсяги робіт протягом 2006 року зросли за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема, на 11,0% збільшено обсяги робіт на будівництві завершених будівель та споруд, у т. ч. на 12,8% зросло будівництво будівель.

У 2006 році за характером будівництва обсяги робіт розподілилися таким чином: $\frac{3}{4}$ загальнодержавного обсягу склали роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння, решта – з капітального і поточного ремонтів (16,0% та 9,0% відповідно).

Найбільший обсяг будівельних робіт було виконано у м. Києві – 10 343,4 млн. грн., Донецькій – 3 826,3 млн. грн., Дніпропетровській – 2 234,1 млн. грн., Одеській – 1 984,0 млн. грн., Львівській – 1 972,6 млн. грн. та Харківській областях – 1 995, 1 млн. грн.

Будівельниками Миколаївської області виконано робіт на суму 894,9 млн. грн., що становить 2,4% від загальноукраїнського обсягу та на 10,4% більше за обсяги попереднього року. Збільшення обсягів будівельних робіт у 2006 році у Миколаївській області також пов'язано із зростанням таких у робіт у Миколаєві. Так, за даними Виконавчого комітету Миколаївської міської ради, обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами міста у 2006 році, становив 587,5 млн. грн., що на 115,8% перевищує обсяги попереднього року. Зростання обсягів відбувалось переважно за рахунок приватних підприємств, які наростили

обсяги робіт на 16,3% (536,8 млн. грн.) та меншою мірою державних – на 16,0% (45,9 млн. грн.).



Динаміка введення житла в Україні, Миколаєва та Миколаївської області

Джерело: Держкомстат України, Виконавчий комітет Миколаївської міської ради

Згідно з даними Виконавчого комітету Миколаївської міської ради протягом 2002-2005 рр. обсяг введеного в експлуатацію житла щорічно зростає та за результатами 2005 року в місті було введено в експлуатацію 66 994 м² житла (162 будинки), або 54,4% загальнообласного показника. У розрахунку на 1 000 осіб наявного населення станом на 01.01.2006 р. обсяг введеного в експлуатацію житла в 2005 році складав 131,8 м², що на 20,8% нижче за відповідний показник по країні. Із загального обсягу введеного в експлуатацію житла в м. Миколаєві в 2005 році – 23 522 м² (154 будинки), або 35,1% було введено за рахунок коштів індивідуальних забудовників.

У 2006 році за рахунок усіх джерел фінансування у м. Миколаєві було введено в експлуатацію 55 925,3 м² загальної площі житла, що на 11 068,7 м², або на 16,5% менше ніж у 2005 році. При цьому, в загальній зведеній площі житла найвагомішу частину, а саме 91% займають багатоповерхові житлові будинки (50 812,0 м²), інша частина – індивідуальні житлові будинки (5 113,0 м²). У розрахунку на 1 000 осіб наявного населення станом на 01.01.2007 р. обсяг введеного житла становив 110,2 м², що на 24% нижче за 2005 рік.

Обсяги та темпи росту введеного в експлуатацію житла в м. Миколаєві у 2002-2006 рр.

Показник	Звітний період				
	2002	2003	2004	2005	2006
Введення в експлуатацію житлових будинків, тис. м ² загальної площі	50,5	64,2	64,1	67,0	55,9
Темпи росту введення в експлуатацію житла, % до попереднього періоду	81,8	127,1	99,8	104,5	83,4
Введення житла на 1 000 осіб наявного населення, м ² загальної площі	98,7	126,0	125,9	131,8	110,2

Джерело: Виконавчий комітет Миколаївської міської ради

За даними Виконавчого комітету Миколаївської міської ради, у 2006 році не виконували будівельних робіт 3,2% підприємств, а з тих, що працювали – 54,1%

скоротили їх обсяги. Суттєво знизили обсяги такі підприємства як акціонерні товариства «Хладотехніка», «Миколаївпромсантехмонтаж», «Домобудівний комбінат», МСУ-28, «Контакт-1» та ПП ІБФ «XXI вік-Миколаїв». Наростили обсяги будівництва ТОВ «Автомагістраль», акціонерні товариства «Миколаївбудінвест», «Южстрой», «Укрспецобладнання», «Техстрой-99», «Промбуд-2», «Миколаївбудмеханізація», СВ «Кліматехніка» та «Мостзагін 73».

За видами будівельної діяльності переважну частку робіт – 89,5% від загального показника по місту, виконали підприємства, що здійснюють будівництво завершених будівель. За 2006 рік замовниками оплачено 87% загального обсягу виконаних робіт.

На ринку житлового будівництва працюють оператори, дані щодо яких наведено у таблиці нижче. Ними протягом 2007-2010 рр. планується реалізувати 10 інвестиційно-будівельних проектів, якими передбачається зведення житлових будинків загальною корисною площею 147 696,0 м².

Перелік інвестиційно-будівельних проектів, що планується реалізувати приватними забудовниками Миколаєва до 2010 р.

Назва забудовника	Об'єкт будівництва	Обсяг площ до реалізації, м ²
ТОВ «Прогресбуд»	в межах пр. Корабелов -пр. Октябрський	14 700
	пр. Леніна, в межах вул. Дзержинського і вул. Комсомольська	15 280
ЗАТ «Миколаївбудінвест»	пр. Октябрський	14 342
ТОВ «Констракшн Лтд.», ТОВ «Укрсоцбуд»	вул. Адміральської, в межах вул. Московської та вул. Лібнехта	24 573
ТОВ «Контракт-Житлобуд»	в межах вул. Чкалова та вул. 9-ї Слобідської	12 865
«Наш будинок», СП «Маркстрійбуд Сервіс», АН «Свіола»	в межах пр. Миру та вул. Південної	17 962
ЗАТ «Житлобуд-Ніко»	мікрорайон «Північний»	15 200
ТОВ «Будівельна корпорація»	пр. Миру 8/1	13 237
ТОВ «Ігдем», ТОВ «Укрсоцбуд»	вул. Скороходова, 92	3 300
ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»	вул. Мостобудівників, 17	16 237
ВСЬОГО		147 696

Джерело: РА «Кредит-Рейтинг», ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»

Протягом 2003-2005 рр. ціни на нерухомість у Миколаєві щорічно зростали в середньому на 50%, а в минулому році майже у 2 рази. Така тенденція продовжилась і в поточному році. За даними агентства нерухомості «Миколаївська нерухомість 2000», на вторичному ринку нерухомості Миколаєва вартість однокімнатних квартир у I кварталі поточного року в середньому збільшилась на 18,2% – з 1 100 дол. США/м² до 1 300 дол. США/м², двокімнатні квартири подорожчали в середньому на 10% – з 1 000 дол. США/м² до 1 100 дол. США/м², трикімнатні на 11,1% – з 900 дол. США до 1 000 дол. США.

На первинному ринку нерухомості ціни на житло є дещо нижчими, ціна за квадратний метр коливається від 600 дол. США до 1 100 дол. США залежно від місцезнаходження будинку та поверховості.

Надалі, за оцінкою операторів ринку, темпи зростання цін на житлову первинну нерухомість мають зменшитись, проте обсяги будівництва будуть збільшуватись.

До основних факторів, які впливають на ріст житлової нерухомості у м. Миколаєві, можна віднести:

- перевищення попиту над пропозицією та збільшення кількості спекулятивних операцій на ринку нерухомості за відсутності більш ефективних альтернативних напрямків вкладення коштів;
- зростання доходів населення, що збільшує купівельну спроможність та попит на ринку;
- зростання цін на енергоносії (зокрема, газ та електроенергію), що активно використовуються при виробництві будівельних матеріалів і, відповідно, спричинило збільшення цін на останні;
- розвиток ринку житлового кредитування.

Отже, Миколаївська область за результатами 2006 року посіла 22 місце за обсягами введеного житла в Україні серед інших регіонів та 12 місце за обсягами капіталовкладень у будівництво. Основні обсяги будівництва у регіоні забезпечують будівельні підприємства Миколаєва, якими у 2006 році було виконано робіт на суму 587,5 млн. грн., або 66% від обсягу робіт Миколаївської області. Висока питома вага виконаних робіт та збільшення їх обсягу у Миколаєві, насамперед, пояснюється збільшенням житлового будівництва, чому сприяє зростання цін та попиту на нерухомість. Середня вартість квадратного метра у місті перевищує 1 000 дол. США та відповідає цінам в більшості інших обласних центрів України. Основними чинниками зростання цін є: зростання привабливості нерухомості як одного з надійних та привабливих інструментів збереження та збільшення капіталу, зростання доходів населення, що збільшує купівельну спроможність та попит на ринку; перевищення попиту над пропозицією та розвиток ринку житлового кредитування, а також зростання собівартості будівництва. Надалі, за оцінкою операторів ринку, темпи зростання цін на житлову первинну нерухомість мають зменшитись.

2.1.2. Юридичні аспекти із залучення коштів для фінансування будівництва

Інвестування в будівництво до 1 січня 2004 року здійснювалось шляхом укладення відповідних інвестиційних договорів на будівництво, що відбувалося відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та інших нормативних актів.

У липні 2001 році набув чинності Закон України №2664 «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», який встановлює загальні правові засади у сфері надання фінансових послуг, здійснення регулятивних та наглядових функцій за діяльністю з надання фінансових послуг. Відповідно до цього нормативного акта залучення грошових коштів для фінансування будівництва за договорами пайової участі, інвестиційними та іншими договорами мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають ознаки договорів довірчого управління грошовими коштами. Відповідно до зазначеного Закону та ст. 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність» довірче управління фінансовими активами, грошовими коштами є фінансовою, банківською послугою, яка підлягає ліцензуванню відповідно до законодавства і, яка після 1 січня 2004 року має надаватись лише фінансовими закладами.

Законом України №978 «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який був прийнятий 19.06.2003 р., визначено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами. Цим Законом внесені певні зміни відносно можливості здійснення житлового будівництва за окремими договірними схемами, які передбачають залучення для цього грошових коштів фізичних та юридичних осіб, введені жорсткі обмеження до осіб, які мають право залучати грошові кошти в житлове будівництво. Відповідно до Закону підприємства, які не відповідають вимогам управляючих, починаючи з 1 січня 2004 року, не можуть залучати грошові кошти фізичних та юридичних осіб на будівництво шляхом укладення договорів, які передбачають здійснення довірчого управління грошовими коштами. Окрім цього, 14.01.2006 р. набрали чинності зміни до Закону «Про інвестиційну діяльність», яким забороняється використовувати інвестиційні угоди для залучення коштів для будівництва житла.

Відповідно до Закону №978 повноваження з залучення грошових коштів для будівництва покладено на фонди фінансування будівництва (ФФБ) і фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Відмінність цих фондів полягає в тому, що при входженні у ФФБ його учасники вносять грошові кошти в довірче управління з метою отримання нерухомості у власність у випадку закриття фонду. При створенні ФОН кошти вкладаються у сертифікати фонду, власник яких отримує дохід від інвестицій в проекти з нерухомістю накопиченого капіталу. Зараз в Україні вже створено декілька ФФБ, а ФОН поки що відповідного розвитку не отримали.

ФФБ та ФОН не є юридичними особами, і управлінням їхньою діяльністю займається управитель, який обов'язково має статус фінансової установи. Щоб підвищити гарантії виконання фінансовою компанією обов'язків перед інвесторами, законодавчо прийняті обмеження використання грошових коштів

довірителів, а також введено обов'язкове страхування ризиків будівельно-монтажних робіт, порушення термінів будівництва, неякісного виконання робіт та інше. Змінами до зазначеного Закону від 15.12.2005 р. було дозволено управителям ФФБ залучати та інвестувати кошти в будівництво необмеженої кількості об'єктів, що, з одного боку, дозволить управителю вкласти кошти в менш ризиковані будівельні проекти, а із іншого, – недобросовісний управитель може використовувати цей механізм для будівництва фінансової піраміди.

Основним недоліком фінансування проектів через фонди є складність адміністрування їх діяльності з боку забудовника і відсутність можливості створення вторинного ринку для інвестора. Таким чином, цей вид фінансування погано відповідає потребам портфельного інвестора і більше зорієнтований на залучення коштів з боку кінцевих покупців нерухомості.

Також в українському правовому полі існує декілька варіантів фінансування будівництва за допомогою цінних паперів. Зараз в Україні набула популярності практика залучення грошових коштів шляхом розміщення безпроцентних (цільових) облігацій, предметом погашення яких виступає квартира або житлова/нежитлова площа. Як правило, такі облігації випускають підприємства, що виступатимуть у ролі забудовника або інвестора, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором (власником облігацій). Емітенту цих облігацій надається фінансування під безпроцентні цінні папери, що знімає навантаження з обслуговування процентного боргу. На інтерес інвестора впливають ліквідність облігацій, які обертаються на фондовому ринку, та очікуване зростання їх курсової вартості.

Крім цього, процедура емісії облігацій в Україні добре прописана і є прозорою та зрозумілою для фондових операторів, що не завжди можна сказати про інші інструменти. Прозорість операцій з облігаціями і можливість виводу їх у лістинг бірж і торговельних систем створюють підстави для організації ліквідного вторинного ринку. Для банків такі цінні папери цікаві і як якісний заставний актив.

Проте широке застосування схеми фінансування будівництва за допомогою випуску облігацій може припинитись вже у травні 2008 року. Це пов'язано з набранням чинності 12 травня 2006 року нової редакції Закону «Про цінні папери й фондовий ринок України», прийнятий 23 лютого 2006 року, що вводить обмеження максимального розміру емісії облігацій юридичними особами на рівні трикратного розміру власного капіталу або розміру забезпечення, надаваного третіми особами. Беручи до уваги специфіку будівельного бізнесу, яка передбачає залучення значного обсягу коштів на будівництво, які, як правило, на багато разів перевищують не тільки власний капітал, але й валюту балансу, можна прогнозувати, що протягом наступних двох років будівельні компанії спробують «запастися» цим борговим інструментом і наростити власний капітал.

2.2. Інформація про інвестиційно-будівельний проект ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ»

Основним напрямом діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» є інвестиційно-будівельна. Компанія здійснює залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацію об'єктів.

ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» не має досвіду участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів, проте набуває такого досвіду під час реалізації першого проекту – дев'ятиповерхового житлового будинку із вбудовано-прибудованими приміщеннями по вул. Мостобудівників, 17, що входить до I черги будівництва мікрорайону «Сонячний».

Проектом забудови мікрорайону, затвердженого Головним архітектором м. Миколаєва, передбачено зведення школи, дитячих садків, кіноконцертного залу, готелю, яхтклубу, пляжу із зоною відпочинку, часовні, спортивного центру, двох дев'ятиповерхових секційних житлових будинків (один з яких каскадного типу), шістнадцятиповерхового, двадцятиповерхового та п'ятиповерхового житлових будинків, трьох-п'ятиповерхового житлового будинку терасного типу з вбудованими приміщеннями, двоповерхового житлового комплексу терасного типу (таун-хаузи) та вбудовано-прибудовані приміщення громадського призначення.

Мікрорайон «Сонячний» розташований у центральній частині Миколаєва. Він бере початок у Варварського моста та буде забудовуватись по всій лінії узбережжя річки Інгул. У перспективі мікрорайон має з'єднуватись з вул. Адміральською та Сухим Фонтаном.



Макет мікрорайону «Сонячний», вид збоку Південобужського лиману



Макет мікрорайону «Сонячний», вид зверху

Проектом будівництва I черги будівництва передбачається зведення трисекційного житлового будинку загальною проектною площею 21 780,0 м², розрахованого на 105 квартир загальною площею 10 800,0 м², офісних приміщень, супермаркету та паркінгу на 116 машино-місць проектною площею 1 500,0 м², 3 937,0 м² та 4 147,0 м² відповідно. Розташування супермаркету та офісних приміщень передбачено на першому поверсі, з другого по сьомий поверхи – квартири, на восьмому-дев'ятому – дворівневі пентхаузи.

Будівництво I черги відбувається на земельній ділянці загальною площею 18,8992 га, що є власністю ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» відповідно до договору купівлі-продажу від 04.02.2005 р. з Продавцем – ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв» та Державного акта на право власності на земельну ділянку Серії ЯА №067987, виданого Миколаївським міським управлінням земельних ресурсів Держкомзему України. Цільове призначення використання земельної ділянки – обслуговування та закінчення будівництва I черги мікрорайону «Сонячний». Ціна купівлі-продажу земельної ділянки згідно з договором становила 10 019 033,0 грн.

Техніко-економічні показники житлового будинку по вул. Мостобудівників, 17 (I черга)

Показник	Од. виміру	Всього по комплексу
Площа відведеної земельної ділянки	га	18,8992
Площа забудови	м ²	5 000,0
Загальна площа будинку, у т.ч.:	м ²	21 780,0
– житлових приміщень	м ²	10 800,0
– офісних приміщень	м ²	1 500,0
– магазину	м ²	3 937,0
– паркінг	м ²	4 147,0
– технічних приміщень	м ²	1 396,0
Будівельний об'єм	м ³	87 000,0
Кількість квартир	штук	105

Джерело: Комплексна експертна експертиза №01/556 від 02.09.2005 р. Миколаївської обласної служби «Українінвестекспертиза»

Реалізацію проекту ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» здійснює на правах Замовника, проте документація по проекту видана на ім'я ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв», що виступало власником земельної ділянки на якій реалізовується проект.

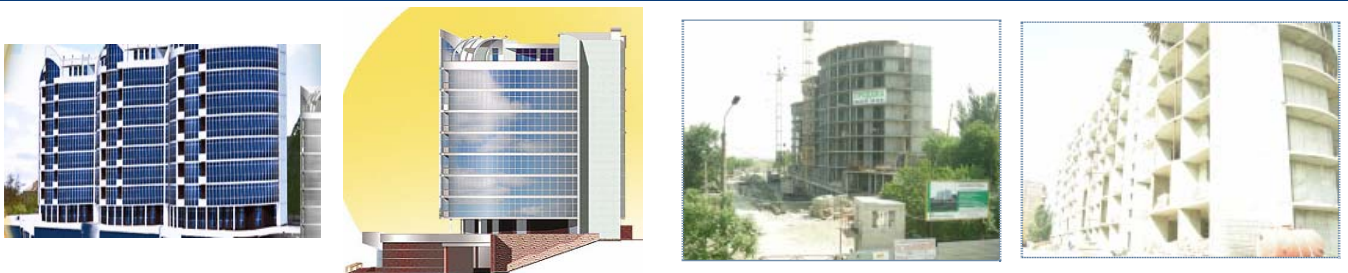
Сьогодні ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв» виступає Генеральним підрядником будівництва (код за ЄДРПОУ 24784207, адреса: м. Миколаїв, вул. Димитрова, буд. 10. Ліцензія управління містобудування та архітектури на будівельну діяльність серія АА № 627755 від 14.07.2004 р., термін дії до 14.07.2007 р.). Між зазначеним підприємством та ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» укладено Договір генерального підряду №1 від 29.08.2005 р. відповідно до якого Генеральний підрядник зобов'язується за завданням Замовника на свій ризик з залученням власних матеріалів комплекс робіт з будівництва житлового будинку згідно з проектно-кошторисною документацією Замовника, а останній зобов'язується прийняти належним чином виконану роботу та оплатити її.

Вартість одного квадратного метра житлової та комерційної площі визначається згідно з проектно-кошторисною документацією у гривневому еквіваленті 357,0 дол. США. Ціна за Договором складає 5 796 609 дол. США, або 29 272 875,4 грн. за курсом НБУ 5,05 грн./дол. США. Станом на 31.03.2007 р. фактичний обсяг капіталовкладень у будівництво становив 9,0 млн. грн., що

відповідає 31% загальної кошторисної вартості будівництва. Ринкова ціна квадратного метра житлової площі орієнтовно становить 1 070 дол. США.

Для реалізації інвестиційно-будівельного проекту його учасниками було зареєстровано проектну документацію, яка затверджена Миколаївською обласною службою Української державної інвестиційної експертизи «Укрінвестекспертиза» за №01/556 від 02.09.2005 р. та отримано Дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради на виконання будівельних робіт за №2613 від 07.09.2005 р. Основний етап робіт – закінчення будівельних робіт по житловому будинку, строк дії дозволу – до 10.09.2007 р.

Зведення житлового будинку відбувається монолітно-каркасним способом.



макет ж/б по вул. Мостобудівників, 17

будівництво ж/б, станом на 29.05.2007 р.

Будівництво житлового будинку було почато у кінці 2005 року та протягом 2006 і січня-травня 2007 року було проведено випробування та облаштування пального поля, проведений повний комплекс робіт з геолого-геодизичної розвідки, споруджено підземний паркінг, зведено дев'ять поверхів та планується почати роботи із облаштування крівлі.

За даними ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ», ступінь будівельної готовності житлового будинку станом на 29.05.2007 р. становить 30%, зведення каркасу будинку – 80%. Введення комплексу в експлуатацію заплановано на листопад-грудень поточного року.

З метою забезпечення фінансування будівництва об'єктів нерухомості в мікрорайоні «Сонячний» у м. Миколаїв, спорудження яких здійснює або здійснюватиме ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» між останньою та ЗАТ КБ «Приватбанк» було укладено Договір від 29.07.2005 р., предметом якого є зведення об'єктів нерухомості у зазначеному мікрорайоні. Відповідно до Договору Забудовник – ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» зобов'язується збудувати визначені сторонами об'єкти будівництва, а ЗАТ КБ «Приватбанк» профінансувати будівництво цих об'єктів, що відбуватиметься через Фонд Фінансування Будівництва виду А, Управителем якого являється зазначена банківська установа. Відповідно до Договору ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» після завершення будівництва зобов'язується за власні кошти ввести визначені об'єкти в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям (в інтересах яких діє Управитель), згідно наданої Управителем довідці про остаточний обсяг замовлення на будівництво, та оформити на Довірителів, визначених у зазначеній довідці, право власності на житлові приміщення й надати Довірителям документи для

оформлення прав власності на житлові приміщення. Об'єкти інвестування, що не увійшли до переліку об'єктів інвестування, визначеному у довідці про остаточний обсяг замовлення на будівництво, залишаються у власності Забудовника.

Правила Фонду Фінансування Будівництва об'єктів нерухомості в мікрорайоні «Сонячний», спорудження яких здійснює або здійснюватиме ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ», затвердженні наказом Голови правління ЗАТ КБ «Приватбанк» №1356 від 28.07.2005 р. та оприлюднені Управителем.

Відповідно до протоколу ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» №6/1 від 10.11.2006 р. Загальними зборами учасників було затверджено план розподілу площ будівництва, згідно якого продажу приміщень у житловому будинку шляхом розміщення облігацій підлягає 73,57% житлових та нежитлових приміщень, через Фонд Фінансування Будівництва – 19,85%, продана площа – 6,57%.

План розподілу площ в об'єкті будівництва в м. Миколаїв по вул. Мостобудівників, 17

Тип	Загальна площа, яка продається, м ²	Площа до продажу іншими способами, м ²	Площа до продажу через облігації, м ²	До продажу через Фонд фінансування будівництва
Житловий фонд	10 800	1 161,32	7 200,00	2 438,68
Торговельні приміщення	3 937	0	3 937,00	0,00
Офісні приміщення	1 500	0	1 000,00	500,00
Паркінг	4 147	178,75	2 860,00	1 108,25
ВСЬОГО, м ²	20 384,00	1 340,07	14 997,00	4 046,93
ВСЬОГО, %	100	6,57	73,57	19,85

Джерело: Протокол Загальних зборів учасників ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» №6/1 від 10.11.2006 р.

Таким чином, ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, проте набуває такий досвід під час будівництва I черги забудови мікрорайону «Сонячний» у м. Миколаєві, а саме житлового будинку по вул. Мостобудівників, 17. Мікрорайон має вдале розташування – в центральній частині міста близь Південобужського лиману, що поряд із близьким місцезнаходженням до адміністративної частини міста сприяє виникненню певного попиту на приміщення у будинках.

Проектом будівництва I черги будівництва передбачено зведення житлового будинку, розрахованого на 105 квартир з паркінгом, а також магазином і офісними приміщеннями на першому поверсі.

Будівництво I черги будівництва відбувається на земельній ділянці загальною площею 18,8992 га, що є власністю ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ». Реалізацію проекту ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» здійснює на правах Замовника, проте документація по проекту видана на ім'я ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв», що виступало власником земельної ділянки на якій реалізовується проект та сьогодні підприємство виступає Генеральним підрядником будівництва.

Учасниками проекту узгоджено проектну документацію та отримано Дозвіл на проведення будівельних робіт, термін дії якого завершується 10.09.2007 р.

Сьогодні учасниками проекту майже завершено зведення житлового будинку (ступінь виконання робіт із зведення каркасу становить 80%). Здачу в експлуатацію житлового будинку планується здійснити протягом листопада-грудня поточного року.

Кошторисна вартість робіт із зведення житлового будинку становить 5 796 609 дол. США, або 29 272 875,4 грн. за курсом НБУ 5,05 грн./дол. США. Станом на 31.03.2007 р. фактичний обсяг капіталовкладень у будівництво становив 9,0 млн. грн., що відповідає 31% загальної кошторисної вартості будівництва.

Для забезпечення будівництва об'єктів нерухомості мікрорайону «Сонячний» у зв'язку із законодавчим обмеженням щодо залучення коштів від інвесторів шляхом укладення прямих інвестиційних договорів ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» використовує два можливих способи залучення коштів, визначених законодавством, а саме шляхом залучення коштів інвесторів через Фонд Фінансування Будівництва та шляхом випуску цільових облігацій.

Для фінансування будівництва I черги будівництва та передачі приміщень інвесторам ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» планує випустити цільові облігації загальним номінальним обсягом 42 912 100,0 грн., які є предметом рейтингування.

Також, з метою забезпечення фінансування будівництва об'єктів нерухомості в мікрорайоні «Сонячний» у м. Миколаїв, спорудження яких здійснює або здійснюватиме ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» між останньою та ЗАТ КБ «Приватбанк» було укладено Договір від 29.07.2005 р., предметом якого є зведення об'єктів нерухомості у зазначеному мікрорайоні. Відповідно до Договору Забудовник – ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» зобов'язується збудувати визначені сторонами об'єкти будівництва, а ЗАТ КБ «Приватбанк» профінансувати будівництво цих об'єктів, що відбуватиметься через Фонд Фінансування Будівництва виду А, Управителем якого являється зазначена банківська установа. За даними ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» станом на 29.05.2007 р. через Фонд Фінансування Будівництва було залучено кошти на фінансування будівництва 16 квартир у будинку I черги.

Зважаючи на ступінь реалізації проекту, зокрема I черги будівництва, а також його масштабність, дотримання термінів будівництва здебільшого буде залежати від вчасності та повноти залучення грошових коштів. Проте термін погашення цільових облігацій дає запас у часі для будівництва та їх погашення.

3. Аналіз емісії боргових інструментів

3.1. Інформація про запланований випуск облігацій

Рішення про публічне розміщення облігацій прийняте Зборами учасників ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» та затверджене протоколом №07/04-02 від 02.04.2007 р.

Раніше ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» випусків облігацій не здійснював.

Параметри випуску облігацій

Вид облігацій	Іменні цільові (звичайні, незабезпечені)
Серії:	A, B, C, D
Загальний обсяг випуску:	42 912 100,0 грн., з них: <ul style="list-style-type: none">серія A – 23 760 000,0 грн.серія B – 12 992 100,0 грн.серія C – 3 300 000,0 грн.серія D – 2 860 000,0 грн.
Кількість облігацій:	1 213 780 штук, з них: <ul style="list-style-type: none">серія A – 720 000 шт.серія B – 393 700 шт.серія C – 100 000 шт.серія D – 80 шт.
Номинальна вартість:	серії A, B, C – 33,0 грн. серія D – 35 750,0 грн.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2009 р.
Термін розміщення:	з 01.08.2007 р. по 01.11.2007 р.
Термін погашення:	з 01.01.2010 р. по 01.04.2010 р.
Форма існування:	Бездокументарна

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій у розмірі 42 912 100,00 грн., планується використати для фінансування будівництва дев'ятиповерхового житлового будинку за адресою: м. Миколаїв, вул. Мостобудівників, 17.

Джерелом погашення емітованих іменних цільових облігацій є новозбудовані житлові та нежитлові приміщення у зазначеному житловому будинку. При погашенні одна облігація надаватиме право на отримання приміщень відповідно до кожної з серій:

- одна облігація серії A дає право на отримання 0,01 м² загальної площі житлових приміщень;
- одна облігація серії B дає право на отримання 0,01 м² загальної площі торгових приміщень;

- одна облігація серії С дає право на отримання 0,01 м² загальної площі офісних приміщень;
- одна облігація серії D дає право на отримання одного машино-місця у паркінгу.

Таким чином, у разі розміщення всього обсягу облігацій ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» має передати їх власникам 66,6% (7 200 м²) загальної площі квартир від загальної житлової площі, передбаченої Комплексною експертною експертизою №01/556 від 02.09.2005р. Миколаївської обласної служби «Укрінінвестекспертиза», 66,6% (1 000 м²) – офісних приміщень, 69% (2 860,0 м²) – машино-місць та 100% (3 937,0 м²) – торгових приміщень.

Розміщення облігацій відбуватиметься через андеррайтера – Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжрегіональне фінансове об'єднання» (код ЄДРПОУ 33005592) за адресою його місцезнаходження: 49000, Україна, м. Дніпропетровськ, вул. Набережна Перемоги, 32, тел.: (+38 056) 377-17-73, факс: (+38 0562) 32-33-06. Договір про випуск та розміщення цінних паперів (андеррайтинг) № А-07/2 від 03.04.2007 р.

Емітент реалізує облігації особам, які бажають отримати квартиру або нежитлове (офісно-торгове приміщення, місце в паркінгу) у власність, пакетами, які відповідають площі обраного особою приміщення. Одночасно з укладенням договору купівлі-продажу облігацій, Емітент та покупець облігацій укладають Договір резервування приміщень. Договір резервування встановлює обов'язки Емітента передати власнику облігацій, протягом 10 банківських днів з дати пред'явлення облігацій (пакета облігацій) до погашення, приміщення, що відповідає належній кількості цільових облігацій відповідної серії, пред'явленої до погашення, та обов'язки власника облігацій щодо придбання необхідної кількості облігацій. Договір резервування визначає всі суттєві дані щодо характеристик обраного приміщення, права та обов'язки Емітента та власника облігацій щодо передачі приміщення у власність власника облігацій. У Договорі резервування зазначається, що в разі продажу всього чи частини пакета облігацій власник втрачає право на отримання у власність закріпленого за ним приміщення чи частини цього приміщення відповідно. Виконання сторонами своїх зобов'язань оформлюється актом приймання-передачі об'єкта.

При покупці пакета облігацій власник облігацій обирає конкретне приміщення з переліку незакріплених (незарезервованих) за іншими особами приміщень, що є у пропозиції Емітента. Це приміщення Емітент зобов'язаний закріпити за таким власником облігацій шляхом укладення Договору резервування. Емітент несе відповідальність відповідно до Договору резервування та чинного законодавства з виконання своїх зобов'язань щодо передачі відповідної нерухомості, закріпленої у Договорі резервування, власнику облігацій під час виконання цим власником своїх зобов'язань за цим договором.

Погашення облігацій та придбання приміщення відбуватиметься шляхом укладення між власником облігацій та Емітентом на дату погашення облігацій договору купівлі-продажу. Договір резервування втрачає чинність одночасно з укладенням договору купівлі-продажу відповідного приміщення. Договір купівлі-продажу

нерухомості містить зобов'язання Емітента передати власнику облігацій (пакета облігацій) конкретну квартиру, офісне чи торгове приміщення, місце в паркінгу будинку. Виконання сторонами своїх зобов'язань оформлюється актом приймання-передачі об'єкта нерухомості, визначеного договором купівлі-продажу. Власник облігацій має право придбати певну кількість квартир (офісних чи торгових приміщень, місць в паркінгу) відповідно до належної йому кількості облігацій відповідних серій та номерів.

Обов'язки Емітента щодо погашення облігацій вважаються повністю виконаними в день підписання з власником (власниками) акта приймання-передачі нерухомості, визначеної відповідним договором купівлі-продажу нерухомості та перерахування власником своїх облігацій на рахунок Емітента. Оформлення права власності на нерухомість здійснюється власником своїми силами та за власний рахунок.

Умовами випуску облігацій передбачено можливість дострокового погашення облігацій, яке буде можливим у разі прийняття до наступу строку початку погашення облігацій Державною приймальною (технічною) комісією житлового будинку. У вказаному випадку Емітент рекомендованим листом має повідомити власників облігацій про введення об'єкта будівництва в експлуатацію та можливість пред'явлення облігацій всього випуску (або певної серії) до дострокового погашення. Крім персонального повідомлення власників облігацій Емітент повинен опублікувати загальне оголошення про можливість дострокового погашення облігацій всього випуску (або певної серії) у тому органі преси, де був опублікований проспект емісії.

4. Аналіз фінансової звітності

4.1. Аналіз структури балансу та фінансово-господарської діяльності

Протягом періоду діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» збільшило валюту балансу до 26 984,9 тис. грн. станом на 31.03.2007 р., що відбулось за рахунок придбання у 2005 році земельної ділянки та в подальшому за рахунок понесення витрат, пов'язаних із реалізацією інвестиційно-будівельного проекту. Станом на 31.03.2007 р. активи компанії сформовані як за рахунок поточних, так і довгострокових активів. Поточні активи на кінець березня поточного року становили 16 859,5 тис. грн., що в 9,5 рази більше за обсяг на кінець 2005 року. Такі активи станом на 31.03.2007 р. сформовані за рахунок короткострокової дебіторської заборгованості (3 352,2 тис. грн.), товарно-матеріальні запасами (8 991,2 тис. грн.) та видатками майбутніх періодів (4 332,6 тис. грн.).

Короткострокову дебіторську заборгованість формує заборгованість бюджету з передплаченого ПДВ (1 873,1 тис. грн.) та інша дебіторська заборгованість (1 479,1 тис. грн.), що переважно виникла внаслідок заборгованості за надані аванси на виконання робіт на будівництві, зокрема, заборгованість ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв» у сумі 1 476,6 тис. грн., що становить 99% такої заборгованості.

Виробничі запаси сформовані за рахунок фактично понесених витрат, пов'язаних із реалізацією інвестиційно-будівельного проекту, за якими підписано акти здачі-приймання робіт, а також товарно-матеріальних запасів (переважно канцелярських товарів). Станом на 31.03.2007 р. обсяг товарно-матеріальних запасів становив 8 991,2 тис. грн., з них витрати, пов'язані із будівництвом – 8 985,5 тис. грн., канцелярські товари – 5,7 тис. грн. Станом на кінець 2004-2005 рр. товарно-матеріальні запаси не були сформовані.

Водночас із витратами, пов'язаними із будівництвом, що обліковуються в товарно-матеріальних запасах, компанія також відносить витрати, пов'язані із реалізацією інвестиційно-будівельного проекту до статті «Видатки майбутніх періодів», які будуть відшкодовані після реалізації зазначеного проекту. Зазначена стаття протягом 2004-2006 рр. та I кварталу зросла з 0,2 тис. грн. до 4 332,6 тис. грн. До цієї статті на 31.03.2007 р. віднесені витрати на будівництво в сумі 4 313,8 тис. грн., нараховані проценти за кредитами в сумі 3 684,0 тис. грн., а також витрати основної діяльності в сумі 18,8 тис. грн., з них заробітна плата в сумі 2,8 тис. грн., інші загальновиробничі витрати – 8,4 тис. грн. тощо.

Із збільшенням поточних активів протягом 2005-2006 р. залишався майже незмінним обсяг довгострокових активів, які були сформовані за рахунок віднесення до основних засобів придбаної у 2005 році земельної ділянки в сумі 10 019,0 тис. грн., а також придбання інших основних засобів та нематеріальних активів. Станом на 31.03.2007 р. обсяг довгострокових активів становив 10 135,4 тис. грн., з них 10 131,6 тис. грн. – основні засоби, 3,8 тис. грн. – нематеріальні активи.

Джерелом фінансування інвестиційно-будівельної діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» виступали кошти, отримані за двома банківським кредитами, наданими ЗАТ КБ «ПриватБанк» відповідно до угод № 167/2004 від 18.01.2005 р. та №354/2005 від 23.09.2005 р. (інформація про кредити наведена в розділі 4.2). Станом на 31.03.2007 р. заборгованість за кредитами становила 10 188,5 тис. грн. та 12 872,1 тис. грн. відповідно.

Відповідно із збільшенням обсягів користування кредитними коштами ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» збільшує обсяги нарахованих відсотків, що мають будуть сплачені разом із погашенням кредитів. Нараховані відсотки обліковуються в статті «Інші поточні зобов'язання», обсяг яких на 31.03.2007 р. становив 3 932,1 тис. грн.

Компанія не здійснює капіталовкладень у проект за рахунок власних коштів, обсяг яких станом на 31.12.2006 р. та 31.03.2007 р. мав від'ємне значення (-) 8,0 тис. грн. та (-) 11,0 тис. грн. відповідно. Набуття від'ємного значення власного капіталу зумовлено збільшенням обсягом непокритого збитку за незмінного статутного фонду. Так, станом на 31.03.2007 р. власний капітал сформований внесками учасників до статутного фонду в сумі 20,5 тис. грн. та зменшений на суму непокритого збитку – (-) 31,5 тис. грн.

Динаміка балансових показників та показників фінансово-господарської діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ», тис. грн.

Показник	Звітна дата / звітний період			
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.03.2007
БАЛАНСОВІ ПОКАЗНИКИ				
Актив / пасив	14,9	11 897,1	23 176,4	26 984,9
– Короткострокова дебіторська заборгованість	0,5	1 543,7	2 728,7	3 352,2
– Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	6 603,6	8 991,2
– Основні засоби	0,0	10 128,3	10 133,0	10 131,6
– Незавершені інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
– Власний капітал	14,9	8,4	(8,0)	(11,0)
– Кредиторська заборгованість	0,0	235,3	3 328,9	3 945,3
– Довгострокові зобов'язання	0,0	11 653,4	19 855,5	23 060,6
РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ				
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ДОХОДИ	0,0	0,0	0,0	0,0
збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	6 597,9	2 387,6
інші операційні витрати	4,0	4,4	6 608,9	2 389,2
РАЗОМ ВИТРАТИ	5,5	8,1	16,4	3,0
Чистий прибуток (збиток)	(5,5)	(8,1)	(16,4)	(3,0)

Протягом періоду діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» не отримувало доходів від здійснення основної та іншої діяльності та через понесення постійних витрат та через понесення інших операційних та постійних витрат діяльність компанії є

збитковою. Найбільший обсяг збитку був отриманий аз результатами 2006 року – (-) 16,4 тис. грн.

Отже, динаміка валюти балансу ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» протягом 2004-2006 рр. та I кварталу 2007 року є наслідком здійснення капіталовкладень у реалізацію проекту будівництва житлового будинку по вул. Мостобудівників, 17 у м. Миколаєві та придбання земельної ділянки на якій зазначений проект реалізується. Джерелом фінансування інвестиційно-будівельної діяльності ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» виступають кошти, отримані від ЗАТ КБ «ПриватБанк». Станом на кінець березня заборгованість за кредитними угодами становила 23 060,6 тис. грн., погашення заборгованості має відбутись наприкінці вересня поточного року.

Відповідно із збільшенням обсягів користування кредитними коштами ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» збільшує обсяги нарахованих відсотків, що мають будуть сплачені разом із погашенням кредитів, обсяг яких на 31.03.2007 р. становив 3 932,1 тис. грн.

Взагалі, компанія веде свою діяльність за рахунок зовнішніх джерел фінансування, що за одночасного набуття від'ємного значення власного капіталу та його зменшення робить діяльність компанії виключно залежною від цих джерел. Слід зауважити, що поряд із зменшенням власного капіталу учасниками компанії для покращення співвідношення власного та запозиченого капіталів не проводяться поповнення статутного фонду, розмір якого становить 20,5 тис. грн., що у 1 317 разів менше за розмір зобов'язань на кінець березня 2007 року.

Зменшення власного капіталу ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» пов'язано із збільшенням обсягу непокритого збитку, який є наслідком неефективної діяльності компанії, обумовленої відсутністю джерел отримання доходів та зростаючим обсягом витрат, у тому числі фінансових.

Зазначена динаміка свідчить про виключну залежність ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» від фінансових зобов'язань, питома вага яких у структурі пасивів сягає 100% за одночасної відсутності будь-яких джерел отримання доходів.

4.2. Інформація про банківські позики

Для фінансування будівельних робіт та купівлі земельної ділянки ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» використовує послуги ЗАТ КБ «Приватбанк», з яким було укладено дві кредитні угоди, якими передбачається надання останнім коштів у сумі 40 512,3 тис. грн. Процентна ставка за кредитами встановлена на рівні 12% річних, яка є меншою за процентні ставки за кредитами по Україні. Відповідно до укладених договорів сплата відсотків за користування кредитами відбуватиметься разом із погашенням кредитів.

Дані щодо зобов'язань ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» за банківськими кредитами на 29.05.2007 р.

Банк	Реквізити договору	Вид кредиту	Сума ліміту, грн.	Залишок заборгованості, тис. грн.	Дата поверн. згідно з договором	% ставка	Забезпечення
ЗАТ КБ «Приватбанк»	№167/2004 від 18.01.2005 р.	кредит	10 248 932,0	10 188 546,5	29.12.2009 р.	12	земельна ділянка площею 7,74 га по вул. Димитрова, 10 у м. Миколаїв
	№354/2005 від 23.09.2005 р.	відновлювальна кредитна лінія	30 263 380,0	15 633 221,0	23.09.2007 р.	12	Майнові права по Договору Генерального підяду №1 від 29.08.2005 р.
РАЗОМ			40 512 312,0	25 821 767,5			

На початку 2005 року ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» було укладено з ЗАТ КБ «ПриватБанк» угоду щодо надання останнім кредиту на суму 10 248,9 тис. грн., метою якого було придбання земельної ділянки під будівництво. Як забезпечення передано частину придбаної земельної ділянки площею 7,74 га по вул. Димитрова, 10 у м. Миколаєві. Станом на 29.05.2007 р. заборгованість за кредитом становить 10 188,5 тис. грн.

У вересні 2005 року між ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» та ЗАТ КБ «ПриватБанк» було укладено угоду щодо надання останнім кредиту у вигляді відновлювальної кредитної лінії з лімітом 30 263,4 тис. грн. Метою отримання кредиту є поповнення обігових коштів для фінансування будівництва мікрорайону «Сонячний». Як забезпечення за кредитом ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» було передано майнові права по Договору Генерального підяду №1 від 29.08.2005 р., укладеного між позичальником та ПП «Інженерно-будівельна фірма «XXI вік-Миколаїв». Станом на 29.05.2007 р. заборгованість за крєвною лінією становить 15 633,2 тис. грн., або 52% суми ліміту, передбаченого договором.

Висновок

За результатами аналізу фінансового становища, ринкової позиції та розвитку ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ» кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій серій А, В, С, D, емітентом яких виступатиме зазначена компанія, визначено на рівні uaB+, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

**Начальник відділу рейтингів нафтогазового,
сільськогосподарського та будівельного
секторів**

Д. В. Задесенець

Додатки

Балансові дані ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ», тис. грн.

Показник	Звітна дата			
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.03.2007
Актив	14,9	11 897,1	23 176,4	26 994,9
Поточні активи:	14,9	1 765,0	13 039,6	16 859,5
Грошові кошти	14,0	1,5	1,5	2,0
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	0,5	1 543,7	2 728,7	3 352,2
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	6 603,6	8 991,2
Видатки майбутніх періодів	0,2	219,7	3 676,6	4 332,6
Інші поточні активи	0,2	0,1	29,2	181,5
Довгострокові активи:	0,0	10 132,1	10 136,8	10 135,4
Земля, будинки та обладнання	0,0	10 128,3	10 133,0	10 131,6
Нематеріальні активи	0,0	3,8	3,8	3,8
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	14,9	11 897,1	23 176,4	26 994,9
Поточні зобов'язання:	0,0	235,3	3 328,9	3 945,3
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	0,0	16,7	12,1	13,2
Інші поточні зобов'язання	0,0	218,6	3 316,8	3 932,1
Довгострокові зобов'язання	0,0	11 653,4	19 855,5	23 060,6
Власний капітал:	14,9	8,4	(8,0)	(11,0)
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий капітал (неоплачений капітал)	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5,6)	(12,1)	(28,5)	(31,5)

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ПРИВАТ-ЖИТЛО-ЮГ», тис. грн.

Показник	Звітний період			
	2004	2005	2006	I кв. 2007
Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ДОХОДИ	0,0	0,0	0,0	0,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	6 597,9	2 387,6
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	1,1	1,6	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,4	0,6	0,0	0,0
Амортизація	0,0	1,5	5,4	1,4
Інші операційні витрати	4,0	4,4	6 608,9	2 389,2
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	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
РАЗОМ ВИТРАТИ	5,5	8,1	16,4	3,0
Чистий прибуток (збиток)	(5,5)	(8,1)	(16,4)	(3,0)

