

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 GUTM 001 - 009-short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серія А – 11 040 920,0 грн. на загальну суму: 11 040 920,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	25,30 грн.
Кількість:	серія А – 436 400 шт. на загальну суму: 436 400 шт.
Термін розміщення:	з 08.08.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2009 р.
Термін погашення:	з 01.01.2010 р. по 01.04.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	19.06.2007 р.
Дата оновлення:	26.06.2009 р.
Кредитний рейтинг:	uaBB
Прогноз рейтингу:	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 «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» у ході рейтингового процесу.

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

Дата	19.06.2007	21.03.2008	30.09.2008	26.12.2008	31.03.2009	26.06.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НИЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Житомир Приватбуд» підтримується:

- завершальною стадією будівництва нежитлових приміщень у м. Житомирі, вул. Перемоги, 99 (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А) станом на 31.03.2009 р.;
- досвідом діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: Емітентом на правах забудовника реалізовано проект будівництва житлового будинку загальною площею 7,5 тис. кв. м

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

- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-) 13,5 млн. грн.) станом на 31.03.2009 р.;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	1 663,9	16 069,6	46 020,9	37 390,6	51 734,6	51 617,4
Дебіторська заборгованість	874,3	4 946,3	7 761,4	10 676,5	30 153,5	30 545,6
Товарно-матеріальні запаси	1,2	111,9	23 351,1	11 900,4	3 776,7	3 776,7
Основні фонди	9,0	16,9	22,6	20,8	23,5	22,5
Незавершене будівництво	759,8	10 973,2	13 141,4	12 834,2	12 030,2	12 147,3
Власний капітал	(41,0)	(1 027,1)	(5 071,1)	(2 510,0)	(13 433,8)	(13 561,1)
Кредиторська заборгованість	1,5	38,4	45,3	203,6	49 884,8	49 871,2
Короткострокові позики	1 703,4	17 058,3	38 833,1	38 894,7	15 283,6	15 283,6

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Інші операційні доходи	246,0	4 066,6	7 111,3	87,5	33 358,6	15,4
Всього доходи	250,6	4 213,3	7 086,4	18 335,2	63 821,1	15,4
Всього витрати	312,2	5 199,4	11 130,4	15 564,6	72 183,8	119,0
Чистий прибуток (збиток)	(61,6)	(986,1)	(4 044,0)	2 770,6	(8 362,7)	(103,6)

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

ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» не має досвіду участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів, проте набуває такого досвіду під час реалізації першого проекту – будівництва десятиповерхового житлового будинку із вбудовано-прибудованими приміщеннями в м. Житомирі по вул. Перемоги, 99, який реалізує як Забудовник.

Проектом будівництва передбачається зведення трисекційного десятиповерхового житлового будинку, розрахованого на 80 квартир загальною площею 7 461,25 кв. м з нежитловими приміщеннями (банківсько-офісними приміщеннями) площею 4 364,0 кв. м.

Житловий будинок за адресою: м. Житомир, вул. Перемоги, 99 введено в експлуатацію згідно з Рішенням Виконкому Житомирської міської ради про затвердження Акта №1016 від 27.12.2007 р. щодо прийняття в експлуатацію житлового будинку.

Наразі ведеться будівництво нежитлових (банківсько-офісних) приміщень. Наразі на об'єкті виконано всі будівельні роботи, подано документи у Виконком Житомирської міської ради для прийняття об'єкта в експлуатацію.

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Майже всі компанії галузі проводили й продовжували реалізовувати програми скорочення персоналу, було майже зупинено розробку нових проектів. Через кризу на ринку з'явилося багато варіантів продажу проектів на тій чи іншій стадії реалізації, а також земельних ділянок. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Житомирській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 45,3 млн. грн., що на 57,8% менше, проти січня-березня 2008 року. Основним фактором стрімкого скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Протягом січня-березня 2009 року у Житомирській області було введено в експлуатацію житла загальною площею 7,8 тис. кв. м, що на 78,4% менше ніж за аналогічний період 2008 року. Значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвело до значного послаблення довіри населення до первинного ринку житла. У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь можуть бути державні кошти. Державна влада, розуміючи

важливість будівельної галузі в економіці, намагається роботи кроки, що можуть поживавити галузь. Хоча Міністерство регіонального розвитку та будівництва України заявило про намір виділити 52,3 млн. грн. на добудову об'єктів будівництва Житомирської області зі ступенем будівельної готовності не менше ніж 70% та вартістю до 8,0 тис. грн. за кв. м, проте цього може виявитись недостатньо.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» майже не змінилась (зменшилась на 117,2 тис. грн.) та становила 51 617,4 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. активи товариства сформовано на 23,6% з необоротних активів (переважно незавершене будівництво, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту), на 76,3% з оборотних активів (переважно короткострокова дебіторська заборгованість) та на 0,1% з видатків майбутніх періодів. Основними джерелами фінансування поточної діяльності на кінець аналізованого періоду виступають довгострокові та поточні зобов'язання, які на 26,2% (на 13,5 млн. грн.) перевищують валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу.

Протягом I кварталу 2009 року діяльність ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» була збитковою, розмір отриманого збитку становив (-) 103,6 тис. грн. Доходи компанія отримувала за рахунок іншої операційної діяльності (реалізація валюти). Витрати підприємства представлені іншими операційними (собівартість реалізованої валюти, курсова різниця, витрати на оплату праці, тощо) та звичайними витратами (відсотки за кредитом).

Протягом I кварталу 2009 року ТОВ «Житомир Приватбуд» користувалось двома невідновлювальними кредитними лініями з лімітом 5 205,3 тис. грн. (під 14% річних у гривнях та терміном погашення – до 17.12.2011 р.) та 55 250,0 тис. грн. (під 14% річних та терміном погашення – до 31.03.2012 р.), отриманими у ЗАТ КБ «Приватбанк». Станом на 31.03.2009 р. заборгованість перед банком становила 15 283,5 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року сума кредиту не змінилась).

Станом на 31.03.2009 р. облігації розміщені у кількості 36 816 штук (8,4% від загальної кількості) на загальну суму 1 007,3 тис. грн.

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

ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» не має досвіду участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів, проте набуває такого досвіду під час реалізації першого проекту – будівництва десятиповерхового житлового будинку із вбудовано-приміщеними приміщеннями по вул. Перемоги, 99, який реалізує як Забудовник.

Проектом будівництва передбачається зведення трисекційного десятиповерхового житлового будинку розрахованого на 80 квартир загальною площею 7 461,25 кв. м з нежитловими приміщеннями (банківсько-офісними приміщеннями) площею 4 364,0 кв. м.

Житловий будинок за адресою: м. Житомир, вул. Перемоги, 99 введено в експлуатацію згідно з Рішенням Виконкому Житомирської міської ради про затвердження Акта №1016 від 27.12.2007 р. щодо прийняття в експлуатацію житлового будинку.

Наразі ведеться будівництво нежитлових (банківсько-офісних) приміщень.

Техніко-економічні показники банківсько-офісного приміщення по вул. Перемоги, 99 у м. Житомирі є такими:

площа відведеної земельної ділянки – 0,9856 га;

загальна площа офісних приміщень – 4 364,0 кв. м;

кошторисна вартість – 17 009 483,33 грн.;

вартість 1 кв. м загальної площі – 3 897,68 грн.;

тривалість будівництва – 20 місяців.

З метою забезпечення проведення будівельно-монтажних робіт та інших робіт із зведення банківсько-офісних приміщень ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» укладено з ТОВ «Забудовник» Договір підряду №1 (з додатками) від 14.11.2005 р., відповідно до якого ТОВ «Забудовник» за завданням ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» на свій ризик здійснює комплекс робіт з будівництва банківсько-офісних приміщень згідно з проектно-кошторисною документацією, а ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» зобов'язується прийняти належним чином виконану роботу та оплатити її. З підрядником було узгоджено графік проведення робіт з будівництва об'єкта, згідно з яким здачу в експлуатацію банківсько-офісних приміщень заплановано на грудень 2008 року (перенесено на травень 2009 року).

Наразі на об'єкті виконано всі будівельні роботи, подано документи у Виконком Житомирської міської ради для прийняття об'єкта в експлуатацію.

Фінансування будівництва нежитлових приміщень (банківсько-офісних приміщень) за адресою: м. Житомир, вул. Перемоги, 99, ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» здійснюється шляхом випуску цільових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 11 040 920,0 грн., а також за рахунок залучення коштів інвесторів за інвестиційними договорами.

ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» не має досвіду участі у реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, проте набуває такого досвіду під час реалізації першого проєкту – будівництва десятиповерхового житлового будинку із вбудовано-прибудованими приміщеннями в м. Житомирі по вул. Перемоги, 99, який реалізує як Забудовник.

Проєктом будівництва передбачається зведення трисекційного десятиповерхового житлового будинку розрахованого на 80 квартир загальною площею 7 461,25 кв. м з нежитловими приміщеннями (банківсько-офісними приміщеннями) площею 4 364,0 кв. м.

Житловий будинок за адресою: м. Житомир, вул. Перемоги, 99 введено в експлуатацію згідно з Рішенням Виконкому Житомирської міської ради про затвердження Акта №1016 від 27.12.2007 р. щодо прийняття в експлуатацію житлового будинку.

Наразі ведеться будівництво нежитлових (банківсько-офісних) приміщень. Наразі на об'єкті виконано всі будівельні роботи, подано документи у Виконком Житомирської міської ради для прийняття об'єкта в експлуатацію.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» підтверджено на рівні uaBB, 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 «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	1 663,90	16 069,60	46 020,90	37 390,70	51 734,60	51 617,40
Необоротні активи:	768,80	10 990,10	13 164,00	12 855,80	12 053,70	12 169,80
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,80	0,00	0,00
Незавершене будівництво	759,80	10 973,20	13 141,40	12 834,20	12 030,20	12 147,30
Основні засоби	9,00	16,90	22,60	20,80	23,50	22,50
Оборотні активи:	893,50	5 077,10	32 811,90	24 489,80	39 639,40	39 405,80
Виробничі запаси	1,20	111,90	613,60	630,50	1,80	1,80
Готова продукція	0,00	0,00	22 737,50	11 269,90	3 774,90	3 774,90
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	135,20	439,10	29,60	6 500,00	7 154,70	7 153,70
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	153,20	2 212,70	7 260,50	3 816,30	1 863,40	1 891,30
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	235,30	0,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	585,90	2 294,50	471,30	124,90	21 135,40	21 500,60
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	1 692,20	1 692,20	3 245,00	3 622,70
Грошові кошти та їх еквіваленти	18,00	18,90	7,20	220,70	2 464,20	1 460,00
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 460,00
Витрати майбутніх періодів:	1,60	2,40	45,00	45,00	41,50	41,80
Пасив	1 663,90	16 069,60	46 020,90	37 390,70	51 734,60	51 617,40
Власний капітал:	-41,00	-1 027,10	-5 071,10	-2 510,00	-13 433,80	-13 537,40
Статутний капітал	23,70	23,70	23,70	23,70	23,70	23,70
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-64,70	-1 050,80	-5 094,80	-2 533,70	-13 457,50	-13 561,10
Забезпечення наступних витрат та цільове фінансування	0,00	0,00	12 212,40	3,80	0,00	0,00
Довгострокові зобов'язання:	0,0	0,0	0,0	0,00	28 830,80	28 830,80
Поточні зобов'язання:	1 704,90	17 096,70	38 879,60	39 896,90	36 337,60	36 324,00
Короткострокові кредити банків	1 703,40	17 058,30	38 833,10	38 894,70	15 283,60	15 283,60
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,10	2,80	44,70	203,60	34,90	34,90
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00
з одержаних авансів	0,1	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
з бюджетом	0,0	0,0	0,50	0,00	0,00	0,00
зі страхування	0,0	0,0	0,10	0,00	0,00	0,00
з оплати праці	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	1,30	35,60	1,20	798,60	21 019,10	21 005,50
Доходи майбутніх періодів:	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг	4,6	146,7	(24,9)	17 747,3	30 255,8	0,0
Інші операційні доходи	246,0	4 066,6	7 111,3	77,8	33 358,6	15,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	206,7	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ДОХОДИ	250,6	4 213,3	7 086,4	17 825,1	63 821,1	15,4
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	4 071,4	7 095,4	897,4	103,1	0,3
Витрати на оплату праці	248,3	78,8	134,1	48,9	129,3	20,1
Відрахування на соціальні заходи	42,5	30,3	43,3	0,0	188,8	7,7
Амортизація	16,7	3,1	3,3	0,0	5,5	1,6
Інші операційні витрати	0,6	118,3	248,7	255,3	42 176,6	73,0
Собівартість реалізованих товарів	4,1	0,0	0,0	12 902,6	23 641,1	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	897,5	3 605,6	1 159,8	5 939,4	16,3
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ВИТРАТИ	312,2	5 199,4	11 130,4	15 264,0	72 183,8	119,0
Чистий прибуток (збиток)	(61,6)	(986,1)	(4 044,0)	2 561,1	(8 362,7)	(103,6)