

**Кредит-Рейтинг**

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

## Рейтинговий звіт GUTM 001 - 010 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:	25.09.2009 р.
Кредитний рейтинг:	<b>uaBB</b>
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 II квартал та I півріччя 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	25.09.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	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 30.06.2009 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 ((-) 14,2 млн. грн.) станом на 30.06.2009 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	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	16 069,6	46 020,9	29 179,8	51 734,6	51 617,4	50 971,0
Дебіторська заборгованість	4 946,3	7 761,4	4 534,6	30 153,5	30 545,6	33 850,4
Товарно-матеріальні запаси	111,9	23 351,1	8 455,7	3 776,7	3 776,7	1,8
Основні фонди	16,9	22,6	21,1	23,5	22,5	21,1
Незавершене будівництво	10 973,2	13 141,4	13 646,0	12 030,2	12 147,3	12 998,6
Власний капітал	(1 027,1)	(5 071,1)	(2 510,3)	(13 433,8)	(13 561,1)	(14 201,1)
Кредиторська заборгованість	38,4	45,3	49,3	49 884,8	49 871,2	49 888,4
Короткострокові позики	17 058,3	38 833,1	31 433,9	15 283,6	15 283,6	15 283,6

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

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Інші операційні доходи	4 066,6	7 111,3	102,9	33 358,6	15,4	15,4
Всього доходи	4 213,3	7 086,4	22 097,7	63 821,1	15,4	3 341,1
Всього витрати	5 199,4	11 130,4	19 538,8	72 183,8	119,0	4 108,4
Чистий прибуток (збиток)	(986,1)	(4 044,0)	2 558,9	(8 362,7)	(103,6)	(767,3)

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.

Сьогодні 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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. Так, за даними Головного управління статистики у Житомирській області, у січні-липні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на 203817 тис. грн., що на 41,7% менше відповідного періоду 2008 року. Падіння обсягів будівництва у звітному періоді, передусім, пов'язано з падінням на 46,3% обсягів робіт на будівництві будівель та споруд, оскільки їх питома вага в загальному обсязі становила 77,7%. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Якщо до початку кризових явищ компанії мали декілька джерел фінансування власних будівельних проектів, зокрема власні кошти, кошти від поточного продажу нерухомості, що будується, та залучені кошти, зокрема кредити від банків, то наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були витрачені. Кризові явища, характерні для будівельного сектору в аналізованому періоді, відбилися також в показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009 року житла. Так, у січні-червні 2009

року введено в експлуатацію 24,5 тис. кв. м загальної площі житла, що на 67,1% менше, ніж за відповідний період минулого року. Кількість угод на первинному ринку в аналізованому періоді була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу уклалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають чітку перспективу бути добудованими. Надходження коштів у забудовників також відбувається за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку найактивнішим сегментом є сегмент найдешевших об'єктів (переважно однокімнатні квартири), на які дійсно існує платоспроможний попит. Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Стабільним буде попит на малогабаритне відносно недороге житло, квартири бізнес-класу великих площ продаватимуться досить складно, зростатиме кількість операцій обміну нерухомості. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання. Поки незрозумілою залишається ситуація з можливим збільшенням пропозиції на ринку нерухомості через можливий розпродаж банками застав за іпотечними кредитами. З одного боку, банки не зацікавлені в такому збільшенні, бо воно призведе до необхідності фіксувати подальше знецінення застав, з іншого – вони все більше наближаються до ситуації, коли будуть просто вимушені розпродавати застави. Дещо менше постраждає сегмент елітної житлової нерухомості через певну обмеженість пропозиції у цьому сегменті. Певне пожвавлення на ринку очікується після появи платоспроможного попиту, що можливо після поновлення іпотечного кредитування або після значного зниження цін на нерухомість.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» зменшилась на 646,4 тис. грн. (на 1,3%), переважно за рахунок товарно-виробничих запасів (реалізація квартир у житловому будинку по вул. Перемоги, 99), та на кінець аналізованого періоду становила 50 971,4 тис. грн. Станом на 30.06.2009 р. активи товариства сформовано на 25,5% з необоротних активів (переважно незавершене будівництво, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту), на 74,4% 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 27,9% (на 14,2 млн. грн.) перевищують валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу.

Протягом I півріччя 2009 року діяльність ТОВ «ЖИТОМИР ПРИВАТБУД» була збитковою, розмір отриманого збитку становив (-) 767,3 тис. грн. Доходи компанія отримувала за рахунок реалізації продукції (продаж квартир у житловому будинку по вул. Перемоги, 99 в м. Житомирі) та іншої операційної діяльності (реалізація валюти). Витрати підприємства представлені собівартістю реалізованих квартир, іншими операційними (собівартість реалізованої валюти, курсова різниця, витрати на оплату праці, тощо) та звичайними витратами (відсотки за кредитом).

Протягом II кварталу 2009 року ТОВ «Житомир Приватбуд» користувалось двома невідновлювальними кредитними лініями, отриманими в українському комерційному банку. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість перед банком становила 15 283,5 тис. грн. (протягом II кварталу 2009 року сума кредиту не змінилась).

Станом на 30.06.2009 р. облігації розміщені у кількості 36 816 штук (8,4% від загальної кількості) на загальну суму 1 007,3 тис. грн.

## **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	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>16 069,60</b>	<b>46 020,90</b>	<b>29 179,80</b>	<b>51 734,60</b>	<b>51 617,40</b>	<b>50 971,00</b>
Необоротні активи:	10 990,10	13 164,00	13 667,10	12 053,70	12 169,80	13 019,70
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	10 973,20	13 141,40	13 646,00	12 030,20	12 147,30	12 998,60
Основні засоби	16,90	22,60	21,10	23,50	22,50	21,10
Оборотні активи:	5 077,10	32 811,90	15 470,00	39 639,40	39 405,80	37 907,80
Виробничі запаси	111,90	613,60	148,00	1,80	1,80	1,80
Готова продукція	0,00	22 737,50	8 307,70	3 774,90	3 774,90	0,00
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	439,10	29,60	841,10	7 154,70	7 153,70	11 144,40
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2 212,70	7 260,50	3 084,70	1 863,40	1 891,30	1 257,30
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 294,50	471,30	608,80	21 135,40	21 500,60	21 448,70
Поточні фінансові інвестиції	0,0	1 692,20	1 922,50	3 245,00	3 622,70	3 621,60
Грошові кошти та їх еквіваленти	18,90	7,20	557,20	2 464,20	1 460,00	291,20
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142,00
Витрати майбутніх періодів:	2,40	45,00	0,00	41,50	41,80	43,50
<b>Пасив</b>	<b>16 069,60</b>	<b>46 020,90</b>	<b>29 179,80</b>	<b>51 734,60</b>	<b>51 617,40</b>	<b>50 971,00</b>
Власний капітал:	(1 027,10)	(5 071,10)	(2 510,30)	(13 433,80)	(13 537,40)	(14 201,10)
Статутний капітал	23,70	23,70	23,70	23,70	23,70	23,70
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 050,80)	(5 094,80)	(2 534,00)	(13 457,50)	(13 561,10)	(14 224,80)
Забезпечення наступних витрат та цільове фінансування	0,00	12 212,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Довгострокові зобов'язання:	0,00	0,00	0,00	28 830,80	28 830,80	28 830,80
Поточні зобов'язання:	17 096,70	38 879,60	31 690,00	36 337,60	36 324,00	36 341,20
Короткострокові кредити банків	17 058,30	38 833,10	31 433,90	15 283,60	15 283,60	15 283,60
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2,80	44,70	48,40	34,90	34,90	56,80
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	0,60	0,90	0,00	0,00	0,00
з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
з бюджетом	0,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00
зі страхування	0,00	0,10	0,90	0,00	0,00	0,00
з оплати праці	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	35,60	1,20	206,80	21 019,10	21 005,50	21 000,80
Доходи майбутніх періодів:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг	146,7	(24,9)	21 994,8	30 255,8	0,0	3 325,7
Інші операційні доходи	4 066,6	7 111,3	102,9	33 358,6	15,4	15,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	206,7	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>РАЗОМ ДОХОДИ</b>	<b>4 213,3</b>	<b>7 086,4</b>	<b>22 097,7</b>	<b>63 821,1</b>	<b>15,4</b>	<b>3 341,1</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	4 071,4	7 095,4	90,7	103,1	0,3	0,6
Витрати на оплату праці	78,8	134,1	53,2	129,3	20,1	48,2
Відрахування на соціальні заходи	30,3	43,3	20,4	188,8	7,7	18,4
Амортизація	3,1	3,3	2,9	5,5	1,6	2,9
Інші операційні витрати	118,3	248,7	243,5	42 176,6	73,0	238,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	15 864,8	23 641,1	0,0	3 774,9
Інші звичайні витрати	897,5	3 605,6	3 263,3	5 939,4	16,3	24,6
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
<b>РАЗОМ ВИТРАТИ</b>	<b>5 199,4</b>	<b>11 130,4</b>	<b>19 538,8</b>	<b>72 183,8</b>	<b>119,0</b>	<b>4 108,4</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(986,1)</b>	<b>(4 044,0)</b>	<b>2 558,9</b>	<b>(8 362,7)</b>	<b>(103,6)</b>	<b>(767,3)</b>



Житлово-офісний комплекс по вул. Перемоги, 99, м. Житомир, станом на 31.03.2009 р.