

Рейтинговий звіт GUTM 001 - 013 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:	26.10.2010 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 2010 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	26.12.2008	26.06.2009	25.09.2009	22.12.2009	31.03.2010	26.10.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	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:

- введенням в експлуатацію об'єкта будівництва у м. Житомирі, вул. Перемоги, 99, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А;

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 ((-) 16,3 млн. грн.) станом на 31.03.2010 р.;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	16 070	46 021	29 701	51 735	72 173	48 41
Дебіторська заборгованість	4 946	7 761	9 637	30 154	53 763	29 185
Товарно-матеріальні запаси	112	23 351	3 778	3 777	14 067	14 067
Основні засоби	17	23	25	24	18	17
Незавершене будівництво	10 973	13 141	13 961	12 030	217	217
Власний капітал	(1 027)	(5 071)	(3 742)	(13 434)	(16 221)	(16 300)
Кредиторська заборгованість	38	45	96	35	22	24
Короткострокові кредити	17 058	38 833	33 346	15 284	15 284	15 284

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	147	(25)	30 256	0	3 326	0
Інші операційні доходи	4 067	7 111	33 359	15	16	0
Разом чисті доходи	4 213	7 086	63 821	15	3 342	0
Разом витрати	5 199	11 130	72 184	119	6 129	79
Чистий прибуток (збиток)	(986)	(4 044)	(8 363)	104	(2 788)	(79)

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» реалізує проект з будівництва десятиповерхового житлового будинку із вбудовано-прибудованими приміщеннями в м. Житомирі по вул. Перемоги, 99, виступаючи Забудовником. Проектом будівництва передбачено 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 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. Фінансування будівництва нежитлових приміщень (банківсько-офісних приміщень) 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. 04.12.2009 р. ТОВ «Житомир Приватбуд» отримало Свідоцтво про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, виданого на підставі акту готовності об'єкта до експлуатації від 03.07.2009 р. За інформацією ТОВ «Житомир Приватбуд», погашення облігацій відбулося 25.03.2010 р., документи для скасування випуску облігацій подано до ДКЦПФР.

В цілому будівельна галузь характеризується високим рівнем ризиків, пов'язаних зі значною капіталомісткістю, нестабільністю попиту та цін, чутливістю до ринку позикового капіталу тощо. Кризові явища у будівельній сфері відобразилися на кількісних та якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. У I кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі м. Житомира продовжувалось, в експлуатацію було введено 3,6 тис. кв. м, причому тільки будинки садибного типу, збудовані індивідуальними забудовниками. Обсяги введення в експлуатацію були значно більші за минулорічні, що пояснюється, насамперед, низькою базою порівняння. Протягом січня-березня 2010 року угоди на первинному ринку не укладались. Основними проблемами забудовників залишаються ускладнення в залученні коштів, необхідних для ведення будівництва, та низький платоспроможний попит населення. За оцінками агентства, у 2010 році поживлення у сфері житлового будівництва не очікується.

Станом на 31.03.2010 р. валюта балансу ТОВ «Житомир Приватбуд» становила 48 841 тис. грн., що на 32,3% менше, ніж на початок року. У структурі активів 99,5% склали оборотні активи, обсяг яких скоротився на 32,4% за рахунок зменшення іншої поточної дебіторської заборгованості. Основними джерелами фінансування діяльності залишалися довгострокові та поточні зобов'язання, обсяг яких на 2% (на 992 тис. грн.) перевищував валюту балансу внаслідок від'ємного значення власного капіталу. За підсумками I кварталу 2010 року компанія отримала 79 тис. грн. чистого збитку.

ТОВ «Житомир Приватбуд» користується двома невідновлювальними кредитними лініями з лімітом 5 205 тис. грн. під 14% річних у гривнях (погашення – до 17.12.2011 р.) та 55 250 тис. грн. під 14% річних (погашення – до 31.03.2012 р.), отриманими від ЗАТ КБ «Приватбанк». Залишок заборгованості протягом I кварталу 2010 року не змінився і на 31.03.2010 р. складав 15 284 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Житомир Приватбуд» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

І. І. Дикий

Додатки

Балансові дані ТОВ «Житомир Приватбуд», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Актив	16 070	46 021	51 735	72 173	48 841
Необоротні активи:	10 990	13 164	12 054	235	234
Нематеріальні активи	0	0	0	0	0
Незавершене будівництво	10 973	13 141	12 030	217	217
Основні засоби	17	23	24	18	17
Оборотні активи:	5 077	32 812	39 639	71 933	48 602
Виробничі запаси	112	614	2	0	0
Готова продукція	0	22 738	3 775	14 067	14 067
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	439	30	7 155	7 985	6 648
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2 213	7 261	1 863	1 434	1 440
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 295	471	21 135	44 344	21 097
Поточні фінансові інвестиції	0	1 692	3 245	3 990	3 991
Грошові кошти та їх еквіваленти	19	7	2 464	113	1 359
Інші оборотні активи	0	0	0	0	0
Витрати майбутніх періодів:	2	45	42	4	5
Пасив	16 070	46 021	51 735	72 173	48 841
Власний капітал:	(1 027)	(5 071)	(13 434)	(16 222)	(16 300)
Статутний капітал	24	24	24	24	24
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 051)	(5 095)	(13 458)	(16 245)	(16 324)
Забезпечення наступних витрат та цільове фінансування	0	12 212	0	0	0
Довгострокові зобов'язання:	0	0	28 831	28 831	28 831
Поточні зобов'язання:	17 097	38 880	36 338	59 563	36 310
Короткострокові кредити банків	17 058	38 833	15 284	15 284	15 284
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3	45	35	22	22
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0	1	0	2	2
з одержаних авансів	0	0	0	0	0
з бюджетом	0	1	0	0	0
зі страхування	0	0	0	2	2
з оплати праці	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	36	1	21 019	44 255	21 002
Доходи майбутніх періодів:	0	0	0	0	0

Джерело: ТОВ «Житомир Приватбуд»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Житомир Приватбуд», тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг	147	(25)	30 256	0	3 326	0
Інші операційні доходи	4 067	7 111	33 359	15	16	0
Інші звичайні доходи	0	0	207	0	0	0
Надзвичайні доходи	0	0	0	0	0	0
РАЗОМ ДОХОДИ	4 213	7 086	63 821	15	3 342	0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0	0	0	0	0	0
Матеріальні витрати	4 071	7 095	103	0	3	0
Витрати на оплату праці	79	134	129	20	97	21
Відрахування на соціальні заходи	30	43	189	8	37	8
Амортизація	3	3	6	2	6	1
Інші операційні витрати	118	249	42 177	73	2 185	49
Собівартість реалізованих товарів	0	0	23 641	0	3 775	0
Інші звичайні витрати	898	3 606	5 939	16	26	0
Надзвичайні витрати	0	0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
РАЗОМ ВИТРАТИ	5 199	11 130	72 184	119	6 129	79
Чистий прибуток (збиток)	(986)	(4 044)	(8 363)	103	(2 768)	(79)

Джерело: ТОВ «Житомир Приватбуд»