

Рейтинговий звіт GUTM 001 - 011 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:	22.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 року в цілому, 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	31.03.2009	26.06.2009	25.09.2009	22.12.2009
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:

- перебуванням об'єкта будівництва у м. Житомирі, вул. Перемоги, 99 (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А) на стадії введення в експлуатацію станом на 30.09.2009 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 ((-) 14,3 млн. грн.) станом на 30.09.2009 р.;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009
Активи	16 069,6	46 020,9	29 700,7	51 734,6	50 971,0	51 384,0
Дебіторська заборгованість	4 946,3	7 761,4	9 637,4	30 153,5	33 850,4	31 607,5
Товарно-матеріальні запаси	111,9	23 351,1	3 777,5	3 776,7	1,8	1,9
Основні фонди	16,9	22,6	24,8	23,5	21,1	19,7
Незавершене будівництво	10 973,2	13 141,4	13 961,4	12 030,2	12 998,6	14 196,3
Власний капітал	(1 027,1)	(5 071,1)	(3 742,2)	(13 433,8)	(14 201,1)	(14 323,2)
Кредиторська заборгованість	38,4	45,3	96,0	49 884,8	49 888,4	50 423,6
Короткострокові позики	17 058,3	38 833,1	33 346,2	15 283,6	15 283,6	15 283,6

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс 2008	2008	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Інші операційні доходи	4 066,6	7 111,3	127,5	33 358,6	15,4	15,4
Всього доходи	4 213,3	7 086,4	27 998,5	63 821,1	3 341,1	3 341,1
Всього витрати	5 199,4	11 130,4	26 669,2	72 183,8	4 108,4	4 230,5
Чистий прибуток (збиток)	(986,1)	(4 044,0)	1 329,3	(8 362,7)	(767,3)	(889,4)

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 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. На сьогодні всі роботи по будівництву нежитлових (банківсько-офісних) приміщень виконано, подано документи у Виконавчий комітет Житомирської міської ради для прийняття об'єкта в експлуатацію.

Кризові явища у будівельній сфері відобразилися на кількісних та якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. За інформацією Головного управління статистики у Житомирській області, у січні-жовтні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на 373,6 млн. грн., що на 34,4% менше відповідного періоду 2008 року. У січні-вересні 2009 року введено в експлуатацію 36,6 тис. кв. м загальної площі житла, що на 67,7% менше, ніж за відповідний період минулого року. Основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. 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. Певне пожвавлення на ринку очікується після появи платоспроможного попиту, що можливо після поновлення іпотечного кредитування або після значного зниження цін на нерухомість.

Станом на 30.09.2009 р. валюта балансу ТОВ «Житомир Приватбуд» складала 51 384 тис. грн. Протягом III кварталу 2009 року вона збільшилась на 0,8%, переважно за рахунок незавершеного будівництва (реалізація проекту із будівництва банківсько-офісних приміщень по вул. Перемоги, 99). У структурі активів 72,2% складають оборотні активи (переважно короткострокова дебіторська заборгованість), 27,7% – необоротні активи (переважно незавершене будівництво, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту). Основними

джерелами фінансування поточної діяльності на кінець аналізованого періоду виступають довгострокові та поточні зобов'язання, які на 27,9% (на 14,3 млн. грн.) перевищують валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу.

Протягом 9 місяців 2009 року діяльність ТОВ «Житомир Приватбуд» була збитковою, розмір отриманого збитку становив (-)889,4 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 III 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 30.09.2009 р. заборгованість перед банком становила 15 283,5 тис. грн. (протягом III кварталу 2009 року сума кредиту не змінилась).

Станом на 30.09.2009 р. облігації розміщені у кількості 36 816 штук (8,4% від загальної кількості випуску) 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 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	30.09.2008	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009
Актив	16 069,60	46 020,90	29 700,70	51 734,60	50 971,00	51 384,00
Необоротні активи:	10 990,10	13 164,00	13 986,20	12 053,70	13 019,70	14 216,00
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	10 973,20	13 141,40	13 961,40	12 030,20	12 998,60	14 196,30
Основні засоби	16,90	22,60	24,80	23,50	21,10	19,70
Оборотні активи:	5 077,10	32 811,90	15 671,80	39 639,40	37 907,80	37 122,90
Виробничі запаси	111,90	613,60	2,60	1,80	1,80	1,90
Готова продукція	0,00	22 737,50	3 774,90	3 774,90	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	439,10	29,60	7 153,60	7 154,70	11 144,40	9 067,30
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2 212,70	7 260,50	2 185,40	1 863,40	1 257,30	1 340,60
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	298,40	21 135,40	21 448,70	21 199,60
Поточні фінансові інвестиції	0,0	1 692,20	2 167,40	3 245,00	3 621,60	5 257,10
Грошові кошти та їх еквіваленти	18,90	7,20	89,50	2 464,20	291,20	183,00
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	142,00	73,40
Витрати майбутніх періодів:	2,40	45,00	42,70	41,50	43,50	45,10
Пасив	16 069,60	46 020,90	29 700,70	51 734,60	50 971,00	51 384,00
Власний капітал:	(1 027,10)	(5 071,10)	(3 742,20)	(13 433,80)	(14 201,10)	(14 323,20)
Статутний капітал	23,70	23,70	23,70	23,70	23,70	23,70
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 050,80)	(5 094,80)	(3 765,90)	(13 457,50)	(14 224,80)	(14 346,90)
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	33 442,80	36 337,60	36 341,20	36 876,40
Короткострокові кредити банків	17 058,30	38 833,10	33 346,20	15 283,60	15 283,60	15 283,60
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2,80	44,70	94,90	34,90	56,80	22,80
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	0,60	1,10	0,00	0,00	0,10
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	1,00	0,00	0,00	0,10
з оплати праці	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	35,60	1,20	0,60	21 019,10	21 000,80	21 569,90
Доходи майбутніх періодів:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Джерело: ТОВ «Житомир Приватбуд»

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

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг	146,7	(24,9)	27 664,3	30 255,8	3 325,7	3 325,7
Інші операційні доходи	4 066,6	7 111,3	127,5	33 358,6	15,4	15,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	206,7	206,7	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ДОХОДИ	4 213,3	7 086,4	27 998,5	63 821,1	3 341,1	3 341,1
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	101,2	103,1	0,6	0,7
Витрати на оплату праці	78,8	134,1	91,2	129,3	48,2	75,6
Відрахування на соціальні заходи	30,3	43,3	35,1	188,8	18,4	28,6
Амортизація	3,1	3,3	4,3	5,5	2,9	4,4
Інші операційні витрати	118,3	248,7	492,1	42 176,6	238,8	320,7
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	21 378,0	23 641,1	3 774,9	3 774,9
Інші звичайні витрати	897,5	3 605,6	4 567,3	5 939,4	24,6	25,6
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
РАЗОМ ВИТРАТИ	5 199,4	11 130,4	26 669,2	72 183,8	4 108,4	4 230,5
Чистий прибуток (збиток)	(986,1)	(4 044,0)	1 329,3	(8 362,7)	(767,3)	(889,4)

Джерело: ТОВ «Житомир Приватбуд»