

Рейтинговий звіт GUTM 001 - 012 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:	31.03.2010 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 2009 рік, 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	31.03.2010
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 ((-) 16,2 млн. грн.) станом на 31.12.2009 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
Активи	16 070	46 021	29 701	51 735	72 173
Дебіторська заборгованість	4 946	7 761	9 637	30 154	53 763
Товарно-матеріальні запаси	112	23 351	3 778	3 777	14 067
Основні засоби	17	23	25	24	18
Незавершене будівництво	10 973	13 141	13 961	12 030	217
Власний капітал	(1 027)	(5 071)	(3 742)	(13 434)	(16 221)
Кредиторська заборгованість	38	45	96	35	22
Короткострокові кредити	17 058	38 833	33 346	15 284	15 284

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	6 міс. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	147	(25)	30 256	3 326	3 326	3 326
Інші операційні доходи	4 067	7 111	33 359	15	15	16
Разом чисті доходи	4 213	7 086	63 821	3 341	3 341	3 342
Разом витрати	5 199	11 130	72 184	4 108	4 231	6 129
Чистий прибуток (збиток)	(986)	(4 044)	(8 363)	(767)	(889)	(2 788)

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. За інформацією Головного управління статистики у Житомирській області, у 2009 році підприємствами області виконано будівельних робіт на 492,9 млн. грн., що на 33,1% менше, ніж за попередній рік. У січні-грудні 2009 року введено в експлуатацію 88,8 тис. кв. м загальної площі житла, що на 64,1% менше, ніж за 2008 рік.

Станом на 31.12.2009 р. валюта балансу ТОВ «Житомир Приватбуд» складала 72 173 тис. грн., що на 39,5% більше, порівняно з початком року. У структурі активів 99,7% складають оборотні активи, обсяг яких збільшився протягом року в 1,8 рази. Основними джерелами фінансування діяльності на кінець грудня 2009 року були довгострокові та поточні зобов'язання, які на 22% (на 16 221 тис. грн.) перевищували валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу.

Діяльність ТОВ «Житомир Приватбуд» за підсумками 2009 року була збитковою, розмір отриманого збитку склав (-)2 788 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).

Залишок заборгованості компанії за банківськими кредитами станом на 31.12.2009 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».

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

Джерело: ТОВ «Житомир Приватбуд»

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

Показник	2006	2007	2008	6 міс. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий дохід від реалізації продукції/надання послуг	147	(25)	30 256	3 326	3 326	3 326
Інші операційні доходи	4 067	7 111	33 359	15	15	16
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	3 341	3 341	3 342
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0	0	0	0	0	0
Матеріальні витрати	4 071	7 095	103	1	1	3
Витрати на оплату праці	79	134	129	48	76	97
Відрахування на соціальні заходи	30	43	189	18	29	37
Амортизація	3	3	6	3	4	6
Інші операційні витрати	118	249	42 177	239	321	2 185
Собівартість реалізованих товарів	0	0	23 641	3 775	3 775	3 775
Інші звичайні витрати	898	3 606	5 939	25	26	26
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	4 108	4 231	6 129
Чистий прибуток (збиток)	(986)	(4 044)	(8 363)	(767)	(889)	(2 768)

Джерело: ТОВ «Житомир Приватбуд»