

## **Рейтинговий звіт UKRT 001-013**

### **про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Фірма Укрторг»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові забезпечені
Обсяг випуску:	серії А – 265 042 069,48 грн.; серії В – 265 042 069,48 грн.; на загальну суму: 530 084 138,96 грн.
Номинальна вартість однієї облігації:	серій А, В – 88,52 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 2 994 149 шт.; серії В – 2 994 149 шт. загальна кількість: 5 988 298 шт.
Термін розміщення:	серії А – з 02.06.2008 р. по 02.06.2009 р. серії В – з 01.12.2008 р. по 01.12.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серії А – 30.05.2011 р.; серії В – 29.11.2012 р.
Термін погашення:	серії А – з 31.05.2011 р. по 31.05.2012 р.; серії В – з 30.11.2012 р. по 30.11.2013 р.
Рейтингова дія:	<b>оновлення</b>
Дата оновлення:	<b>11.03.2011</b>
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Фірма Укрторг» за 2010 рік, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

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	21.02.2008	07.09.2010	18.11.2010	11.03.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

Кредитні рейтинги **uaCCC** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фірма Укрторг» підтримується:**

- обсягом капіталовкладень за проектом будівництва готельно-житлового комплексу по проспекту Академіка Глушкова, 92б у м. Києві (незавершене будівництво за проектом станом на 31.12.2010 р. склало 31,6 млн. грн.).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фірма Укрторг» обмежується:**

- зупиненням будівельних робіт за проектом будівництва по проспекту Академіка Глушкова, 92б у м. Києві;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

### Основні балансові показники

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Активи	345	11 548	51 852	37 900	37 079
Незавершене будівництво	–	9 321	41 954	32 381	31 597
Власний капітал	319	3 885	380	(-) 753	(-) 1 813
Довгострокові зобов'язання	–	–	30 450	36 067	32 957
Дебіторська заборгованість	259	1 556	5 092	3 868	3 310
Кредиторська заборгованість	9	184	18 005	190	189

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

Показник	2006	2007	2008	2009	2010
Разом чисті доходи	108	6	270 048	44 951	14 336
Разом витрати	80	159	275 130	45 849	13 276
Чистий прибуток (збиток)	28	(-) 153	(-) 5 082	(-) 899	1 060

ТОВ «Фірма Укрторг» зареєстровано Солом'янською районною у м. Києві державною адміністрацією 11 липня 2003 року (Свідоцтво про державну реєстрацію серії А00 № 0022674 від 11.07.2003 р., код ЄДРПОУ 32524278. Юридична та фактична адреса: м. Київ, просп. Повітрофлотський, 92-Б.

Основними напрямками діяльності ТОВ «Фірма Укрторг» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «Фірма Укрторг» здійснює інвестиційно-будівельну діяльність у м. Києві, де за результатами 2010 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 1 012 тис. кв. м, і порівняно з 2009 роком зріс на 6,8%. У 2010 році тривали тенденції 2009 року, і будівельні компанії відчували недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

ТОВ «Фірма Укрторг» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі як Замовник здійснює реалізацію проекту зведення готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 9б у Голосіївському районі м. Києва. Проектом передбачено будівництво двох 24-поверхових житлових будинків з вбудованими приміщеннями загальною проектною площею 44 615,05 кв. м та 44 903,71 кв. м відповідно, а також готелю загальною проектною площею 12 682,99 кв. м. Будівництво комплексу відбуватиметься трьома чергами (I черга – житловий будинок № 1, II чергою – житловий будинок № 2 та III черга – готель) на земельній ділянці загальною площею 2,7390 га, наданій ТОВ «Фірма Укрторг» в оренду на 25 років. Генеральним підрядником виступає Корпорація «Альтіс-Холдинг». Згідно із договорами генерального підряду (№ 1 та 2 від 12.02.2008 р.) загальна ціна робіт за двома чергами становить 485 810 тис. грн. (з ПДВ). За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта за IV квартал не змінилася та на 31.12.2010 р. становить 12,3%, обсяг фінансування склав 32,5 млн. грн. Наразі роботи за проектом не ведуться.

У 2010 році, порівняно з 2009 роком, чисті доходи ТОВ «Фірма Укрторг» зменшилися у 3,1 рази, до 14 336 тис. грн., витрати – у 3,5 рази, до 13 276 тис. грн., що пов'язано із зменшенням обсягів операцій з іноземною валютою. Сума чистого прибутку, отриманого у 2010 році, становила 1 060 тис. грн. (торік – чистий збиток на суму 899 тис. грн.).

Протягом 2010 року валюта балансу ТОВ «Фірма Укрторг» зменшилася несуттєво – на 2,2%, до 37 079 тис. грн., за рахунок зменшення необоротних активів, а саме,

незавершеного будівництва. Оборотні активи підприємства не змінилися та на 31.12.2010 р. склали 5 227 тис. грн. Активи підприємства на кінець року сформовано запозиченими коштами. Власний капітал має від'ємне значення та становить (-) 1 813 тис. грн. У складі запозичених коштів переважають довгострокові зобов'язання, які являють собою заборгованість за кредитами, – 32 957 тис. грн. Поточні зобов'язання, сума яких зросла у 2,3 рази, до 5 935 тис. грн., представлено, здебільшого, іншими поточними зобов'язаннями, де обліковується передплата за інвестиційними договорами за нежитлові приміщення.

Станом на 31.12.2010 р. фінансові зобов'язання ТОВ «Фірма Укрторг» представлено заборгованістю за двома кредитними договорами, укладеними з нерезидентами України, та номінованими в іноземній валюті. Сума заборгованості за договорами у перерахунку на національну валюту становить 32 957 тис. грн. Крім того, підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А, В номінальною вартістю 530 084 тис. грн. з метою фінансування будівництва житлових будинків №№ 1 та 2, які є частиною готельно-житлового комплексу по проспекту Академіка Глушкова, 92б у м. Києві. Облігації серії А було розміщено у повному обсязі, проте наразі подано документи до ДКЦПФР на призупинення та скасування їх обігу. Облігації серії В не було розміщено, а випуск скасовано у грудні 2009 року.



**Макет комплексу готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 96 у м. Києві**

*Джерело: ТОВ «Фірма Укрторг»*



Будівництво готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 926 у м. Кисві станом на червень та вересень 2009 року (зліва - направо)

*Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»*



Будівництво готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 926 у м. Кисві станом на березень та серпень 2010 року (зліва - направо)

*Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»*

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Фірма Укрторг» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***О.К. Самойлова***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***А.Г. Кулик***

**Начальник сектору**

***К.С. Васіна***



## **Додатки**

## Балансові дані ТОВ «Фірма Укрторг», тис. грн.

	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
<b>АКТИВ</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>						
Незавершене будівництво	020	–	9 321	41 954	32 381	31 597
Основні засоби:						
залишкова вартість	030	–	6	57	293	254
первісна вартість*	031	–	12	86	372	372
знос*	032	–	6	29	79	118
Довгострокові фінансові інвестиції	040	–	–	–	–	–
Інші необоротні активи	070	–	–	268	–	–
<b>Усього за розділом I</b>	<b>080</b>	<b>–</b>	<b>9 327</b>	<b>42 280</b>	<b>32 674</b>	<b>31 851</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Виробничі запаси	100	–	571	28	6	9
Готова продукція	130	–	18	18	–	–
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	160	2	–	1 058	–	–
первісна вартість	161	2	–	3 058	–	–
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	170	48	515	4 027	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	210	1 042	7	3 868	3 310
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	–	7	112
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	230	9	75	29	8	1
в іноземній валюті	240	–	–	1 540	111	–
Інші оборотні активи	250	2	–	866	1 226	1 796
<b>Усього за розділом II</b>	<b>260</b>	<b>270</b>	<b>2 221</b>	<b>7 572</b>	<b>5 226</b>	<b>5 227</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>270</b>	<b>74</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Баланс</b>	<b>280</b>	<b>345</b>	<b>11 548</b>	<b>49 852</b>	<b>37 901</b>	<b>37 079</b>
<b>ПАСИВ</b>						
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	300	1 000	4 000	6 000	6 000	6 000
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–	–
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	(-) 245	(-) 115	(-) 5 620	(-) 6 753	(-) 7 813
Неоплачений капітал	360	437	–	–	–	–
<b>Усього за розділом I</b>	<b>380</b>	<b>319</b>	<b>3 885</b>	<b>380</b>	<b>(-) 753</b>	<b>(-) 1 813</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування</b>	<b>430</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>480</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>30 450</b>	<b>36 067</b>	<b>32 957</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–
Кредиторська заборгованість за товари	530	3	57	17 998	181	179
Поточні зобов'язання за розрахунками:						

	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
з бюджетом	550	5	120	1	1	1
зі страхування	570	0	2	5	6	6
з оплати праці	580	1	5	–	3	3
Інші поточні зобов'язання	610	17	7 479	3 017	2 396	5 746
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>620</b>	<b>26</b>	<b>7 663</b>	<b>21 021</b>	<b>2 586</b>	<b>5 935</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>630</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Баланс</b>	<b>640</b>	<b>345</b>	<b>11 548</b>	<b>51 852</b>	<b>37 901</b>	<b>37 079</b>

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Фірма Укрторг», тис. грн.

Стаття	Код рядка	2006	2007	2008	2009	2010
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	010	2	–	–	–	–
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	015	–	–	–	–	–
<b>Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b>	<b>030</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Інші операційні доходи	040	107	6	4 755	44 950	14 336
Інші звичайні доходи	050	–	–	265 293	–	–
Надзвичайні доходи	060	–	–	–	–	–
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>070</b>	<b>108</b>	<b>6</b>	<b>270 048</b>	<b>44 951</b>	<b>14 336</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	080	–	–	(-) 23	(-) 3 378	–
Матеріальні затрати	090	–	–	3	–	–
Витрати на оплату праці	100	9	56	382	45	41
Відрахування на соціальні заходи	110	3	21	134	17	16
Амортизація	120	0	6	25	50	42
Інші операційні витрати	130	67	76	5 985	47 494	13 176
Собівартість	140	1	–	–	–	–
Інші звичайні витрати	150	–	–	268 624	1 621	1
Надзвичайні витрати	160	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	170	–	–	–	–	–
<b>Разом чисті витрати</b>	<b>180</b>	<b>80</b>	<b>159</b>	<b>275 130</b>	<b>45 849</b>	<b>13 276</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>190</b>	<b>28</b>	<b>(-) 153</b>	<b>(-) 5 082</b>	<b>(-) 899</b>	<b>1 060</b>