

## Рейтинговий звіт UJSP 001-018 short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Укржилстрой плюс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 14 875 000 грн. серії В – 8 750 000 грн. серії С – 2 625 000 грн. серії D – 1 750 000 грн. на загальну суму: 28 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А-D – 1 750,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 8 500 штук серії В – 5 000 штук серії С – 1 500 штук серії D – 1 000 штук загальна кількість: 16 000 штук
Термін обігу:	з 01.12.2006 по 01.01.2011 рр.
Термін розміщення:	з 01.12.2006 по 01.12.2007 рр.
Термін погашення:	з 01.01.2011 до 01.01.2016 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	05.07.2006 р.
Дата оновлення:	10.08.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB+</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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Укржилстрой плюс» за II квартал та I півріччя 2010 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	05.07.2006 р.	05.07.2006 р.	25.09.2007 р.	07.12.2007 р.	17.12.2009 р.	16.03.2010 р.	11.06.2010 р.	10.08.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaB-	uaB-	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Укржилстрой плюс» підтримується:**

- досвідом введення в експлуатацію двох житлових будинків загальною площею квартир 23,8 тис. кв.;
- обсягом виконаних робіт за проектами будівництва житлових будинків по вул. Хантадзе у м. Іллічівську, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А-С.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Укржилстрой плюс» обмежується:**

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.	30.09.2009 р.
Активи	54 033,9	69 459,0	91 541,0	57 927,0	58 838,0	60 457,0	61 398,0
Власний капітал	8 472,1	7 432,0	7 174,0	8 456,0	8 416,0	8 075,0	8 022,0
Дебіторська заборгованість	3 687,2	3 535,0	4 642,0	685,0	767,0	913,0	696,0
Кредиторська заборгованість	1 095,4	702,0	562,0	659,0	414,0	800,0	381,0
Незавершене виробництво	31 588,4	43 731,0	47 006,0	34 546,0	36 786,0	38 473,0	39 629,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.	30.09.2010 р.
Валовий прибуток	0,0	0,0	0,0	477,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	(740,0)	(80,0)	(252,0)	(1 265,0)	(40,0)	(377,0)	(429,0)
Чистий прибуток (збиток)	(1 061,0)	(85,0)	(258,0)	1 952,0	(40,0)	(381,0)	(434,0)

## Резюме

Основними напрямками діяльності ТОВ «Укржилстрой плюс» є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

На сьогодні ТОВ «Укржилстрой плюс» здійснює реалізацію проектів будівництва житлових будинків у м. Іллічівську:

- проект будівництва 16-поверхового житлового будинку по вул. Хантадзе, 7-А. Станом на 30.09.2010 р. завершено будівництво коробки будинку, проводяться роботи з монтажу внутрішніх комунікацій та системи зовнішньої комунікації; профінансовано будівництво на суму 15 867,2 тис. грн. Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва – 46 205 021,0 грн., попередній термін введення в експлуатацію – III квартал 2008 року (серія А);
- проект будівництва 13-поверхового житлового будинку по вул. Хантадзе, 7-Б. Станом на 30.09.2010 р. збудовано 7 поверх будинку; профінансовано будівництво на суму 8 670,0 тис. грн. Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 21 864 619,0 грн., попередній термін введення в експлуатацію – III квартал 2008 року (серія В);
- проект будівництва 13-поверхового житлового будинку по вул. Хантадзе, 7-В. Станом на 30.09.2010 р. збудовано перший поверх; профінансовано будівництво на суму 695,0 тис. грн. Попередній термін введення в експлуатацію – III квартал 2008 року (серії С, Е (випуск серії Е скасовано));
- проект будівництва житлового будинку по вул. Хантадзе, 5. Проводились роботи нульового циклу, змонтовано 10% пального поля. Попередній термін введення в експлуатацію – грудень 2009 року (серія Н – випуск скасовано).

Також на початковій стадії будівництва перебувають житлові будинки по вул. Хантадзе, №7 Г та №3. Цільові облігації серій D, F та G, які були випущені для фінансування зазначених будинків, на сьогодні скасовані.

У 2006 році ТОВ «Укржилстрой плюс» здало в експлуатацію багатоповерховий житловий будинок (I черга будівництва) у м. Іллічівську по вул. Хантадзе, 9 (секції 1-3). Загальна площа квартир – 14 636,3 кв. м, житлова площа квартир – 6 923,0 кв. м. Акт державної приймальної комісії від 16 серпня 2006 року про готовність до експлуатації житлового будинку було затверджено Рішенням виконавчого комітету Іллічівської міської ради № 984 від 17.08.2006 р.

У 2008 році ТОВ «Укржилстрой плюс» здало в експлуатацію 4 секцію багатоповерхового житлового будинку (II черга будівництва) у м. Іллічівську по

пров. Хантадзе, 4 (раніше – вул. Хантадзе, 9) (серія D). Загальна площа квартир – 9 197,8 кв. м. Акт державної приймальної комісії було затверджено Рішенням виконавчого комітету Іллічівської міської ради № 944 від 21.08.2008 р.

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за січень–серпень 2010р. склав 1366,9 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 8,3%. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 9 місяців 2010 року ТОВ «Укржилстрой плюс» отримало збиток у розмірі 434,0 тис. грн. Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Укржилстрой плюс» збільшилась на 2% (+941,0 тис. грн.) до 61 398,0 тис. грн. Збільшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням вартості незавершеного виробництва в активах та цільового фінансування в пасивах. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець вересня 2010 року були власний капітал товариства та довгострокові зобов'язання, а саме цільове фінансування, яке було сформоване за рахунок коштів, залучених за договорами пайової участі, та частково розміщені цільовими облігаціями.

Станом на 30.09.2010 р. ТОВ «Укржилстрой плюс» розмістило облігації серій А-С на загальну суму 25 595,0 тис. грн. Випуски цільових облігацій серій D, E, F, G, H було скасовано (Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій №362-С-О від 12.10.2009 року, №445-С-О від 29.12.2009 року, №137-СТ-О та №138-СТ-О від 03.04.2009 р., №449-С-О від 30.12.2009 року відповідно). В III кварталі 2010 року розміщено облігації на суму 736,0 тис. грн.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Укржилстрой плюс» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

*О.К. Самойлова*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**



## Дані балансу ТОВ «Укржилстрой плюс», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
<b>I. Необоротні активи</b>						
Незавершене будівництво	5 644,0	5 644,0	5 644,0	5 644,0	45,0	86,0
Основні засоби:						
залишкова вартість	2 198,0	1 353,0	1 353,0	1 341,0	6 915,0	6 938,0
первісна вартість	3 538,0	2 873,0	2 873,0	2 873,0	8 517,0	8 540,0
знос	1 340,0	1 520,0	1 520,0	1 532,0	1 602,0	1 602,0
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>7 842,0</b>	<b>6 997,0</b>	<b>6 997,0</b>	<b>6 985,0</b>	<b>6 960,0</b>	<b>7 024,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	6 495,0	6 879,0	6 845,0	5 256,0	4 756,0	4 518,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	43 731,0	47 006,0	34 546,0	36 786,0	38 473,0	39 629,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0
первісна вартість	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 236,0	1 427,0	177,0	198,0	4,0	1,0
за виданими авансами	0,0	0,0	493,0	554,0	714,0	694,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 294,0	3 210,0	10,0	10,0	190,0	1,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	23,0	2,0	3,0	1,0	41,0	2,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	7 833,0	26 015,0	8 851,0	9 043,0	9 314,0	9 529,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>61 617,0</b>	<b>84 544,0</b>	<b>50 930,0</b>	<b>51 853,0</b>	<b>53 497,0</b>	<b>54 374,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>69 459,0</b>	<b>91 541,00</b>	<b>57 927,00</b>	<b>58 838,0</b>	<b>60 457,0</b>	<b>61 398,0</b>

ПАСИВ	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2009
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	3 845,0	3 845,0	3 845,0	3 845,0	3 845,0	3 845,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	6 826,0	6 826,0	6 826,0	6 826,0	6 826,0	6 826,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 239,0)	(3 497,0)	(2 215,0)	(2 255,0)	(2 596,0)	(2 649,0)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>7 432,0</b>	<b>7 174,0</b>	<b>8 456,0</b>	<b>8 416,0</b>	<b>8 075,0</b>	<b>8 022,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	34 271,0	34 324,0	18 050,0	19 421,0	20 138,0	20 777,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>34 271,0</b>	<b>34 324,0</b>	<b>18 050,0</b>	<b>19 421,0</b>	<b>20 138,0</b>	<b>20 777,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	25 731,0	48 052,0	23 306,0	23 971,0	24 859,0	25 595,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>25 731,0</b>	<b>48 052,0</b>	<b>23 306,0</b>	<b>23 971,0</b>	<b>24 859,0</b>	<b>25 595,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	622,0	424,0	492,0	287,0	642,0	265,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	5,0	5,0	71,0	61,0	63,0	66,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	15,0	19,0	25,0	28,0	28,0	14,0
з оплати праці	60,0	114,0	71,0	38,0	67,0	36,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 323,0	1 429,0	7 456,0	6 616,0	6 585,0	6 623,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>2 025,0</b>	<b>1 991,0</b>	<b>8 115,0</b>	<b>7 030,0</b>	<b>7 385,0</b>	<b>7 004,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>69 459,0</b>	<b>91 541,0</b>	<b>57 927,0</b>	<b>58 838,0</b>	<b>60 457,0</b>	<b>61 398,0</b>

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Укржилстрой плюс», тис. грн.

Стаття	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.	30.09.2010 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	2 064,0	0,0	0,0	0,0
Податок на додану вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	2 064,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	1 587,0	0,0	0,0	0,0
<b>Валовий:</b>						
прибуток	–	–	477,0	–	–	–
збиток	–	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	1 528,0	0,0	0,0	21,0	27,0	33,0
Адміністративні витрати	742,0	205,0	298,0	61,0	170,0	219,0
Витрати на збут	5,0			0,0	0,0	
Інші операційні витрати	1 521,0	47,0	1 444,0	0,0	234,0	243,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>						
прибуток	–	–	–	–	–	–
збиток	740,0	252,0	1 265,0	40,0	377,0	429,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	3 223,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	321,0	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>						
прибуток	–	–	1 952,0	–	–	–
збиток	1 061,0	258,0	–	40,0	377,0	429,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	5,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>						
прибуток	–	–	1 952,0	–	–	–
збиток	1 061,0	258,0	–	40,0	381,0	434,0
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>						
<b>прибуток</b>	–	–	<b>1 952,0</b>	–	–	–
<b>збиток</b>	<b>1 061,0</b>	<b>258,0</b>	<b>–</b>	<b>40,0</b>	<b>381,0</b>	<b>434,0</b>