

Рейтинговий звіт UBKA 001-006 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ЮБК»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 8 422 128,0 грн. серії В – 996 400,0 грн. серії С – 2 217 432,0 на загальну суму: 11 635 960,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій А, С – 24,0 грн. серії В – 21 200,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 350 922 шт. серії В – 47 шт. серії С – 92 393 шт. загальною кількістю: 443 362 шт.
Термін розміщення:	серій А-С – з 15.09.2008 р. по 28.08.2009 р.
Термін обігу:	серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 27.05.2010 р.
Термін погашення:	серій А-С – з 28.05.2010 р. по 30.08.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	26.06.2008 р.
Дата оновлення:	11.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB-
Прогноз:	негативний

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 «ЮБК» за II квартал та 6 місяців 2009 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	26.06.2008 р.	02.12.2008 р.	05.03.2009 р.	18.06.2009 р.	11.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 «ЮБК» підтримується:

- зв'язком Емітента через учасників з ТОВ «Професіонал», яке має досвід зведення понад 54 тис. кв. м житлової та нежитлової нерухомості та є генпідрядником будівництва рекреаційного комплексу по вул. Дворцове шосе, 3 у м. Алупці, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С;
- ступенем будівельної готовності проекту будівництва рекреаційного комплексу по вул. Дворцове шосе, 3 у м. Алупці (станом на 30.06.2009 р. – 46%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ЮБК» обмежується:

- відсутністю в Емітента та Поручителя (ТОВ «Професіонал») досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- значним уповільненням темпів будівництва рекреаційного комплексу по вул. Дворцове шосе, 3 у м. Алупці, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С;
- низькими результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю 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 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
Активи	1 014,50	1 242,40	13 343,0	13 598,9	13 600,0
Власний капітал	1 013,20	1 241,60	1 704,0	1 703,7	1 704,8
Дебіторська заборгованість	113,30	178,60	1 707,0	1 666,2	1 663,5
Незавершене будівництво	0,0	1 063,70	1 064,0	1 063,7	1 063,7

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
Разом доходи	1,2	12,9	27,0	0,1	0,3
Разом витрати	11,2	11,7	26,0	0,0	0,2
Чистий прибуток (збиток)	(10,0)	1,2	1,0	0,1	0,1

Товариство з обмеженою відповідальністю (далі – ТОВ «ЮБК», або Емітент) зареєстровано 02.11.2000 р. та перереєстровано 05.09.2007 р. Сімферопольською районною державною адміністрацією Автономної республіки Крим (нове свідоцтво про державну реєстрацію Серії А01 №116209).

Основним напрямом діяльності Емітента є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів нерухомості. На сьогодні поточна діяльність підприємства спрямована на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту в м. Алупці АР Крим.

ТОВ «ЮБК» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше як замовник бере участь у проекті будівництва рекреаційного комплексу по вул. Дворцове шосе, 3 у м. Алупці. Для реалізації цього проекту товариство випустило облігації серій А, В, С.

Станом на 30.06.2009 р., за даними компанії, на об'єкті зведено чотири поверхи, здійснено інженерний захист території. Виконані роботи з посилення фундаментної плити, на цокольному поверсі встановлені перегородки з каменю, проведені інженерні мережі. Виконано будівництво підпірних стін. Частково виконана штукатурка стін 2-го та 3-го поверхів. Ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, – 46%. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва терміном до 6 місяців.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Зниження обсягів будівництва за I півріччя 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 56% знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків, на 49% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд. На 33-39% знизилися обсяги робіт зі спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року товариство отримало прибуток у розмірі 0,1 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 1,1 тис. грн. (з 13 598,9 тис. грн. до 13 600,0 тис. грн.). Незначне зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням виробничих запасів та інших оборотних активів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були розміщені цільові облігації та власний капітал товариства.

У III кварталі 2008 року товариство зареєструвало випуск цільових облігацій серій А, В, С (свідоцтва ДКЦПФР про реєстрацію випусків облігацій від 28 серпня

2008 року №№696/208-698/2/08). На сьогодні облігації розміщені у повному обсязі на загальну суму 11 635 960,0 грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ЮБК» підтверджено на рівні **uaBB-**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Дані балансу ТОВ «ЮБК», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	0,0	1 063,70	1 064,0	1 063,7	1 063,7
Основні засоби:					
залишкова вартість	1,50	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	1,50	0,0	0,0	0,0	0,0
знос	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	751,20	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	752,70	1 063,70	1 064,0	1 063,7	1 063,7
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	0,0	916,0	971,2	990,1
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	1 562,0	1 519,0	1 518,0
первісна вартість	0,0	0,0	1 562,0	1 519,0	1 518,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	113,30	144,80	145,0	147,2	145,5
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	33,80	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	9 450,0	9 450,0	9 450,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	2,00	0,10	41,0	18,6	2,2
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	2,50	0,0	165,0	429,2	430,5
Усього за розділом II	117,80	178,70	12 279,0	12 535,2	12 536,3
III. Витрати майбутніх періодів	144,00	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 014,50	1 242,40	13 343,0	13 598,9	13 600,0

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
I. Власний капітал					
Статутний капітал	1 011,80	1 700,00	1 700,0	1 700,0	1 800,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1,40	2,60	4,0	3,7	3,7
Неоплачений капітал	0,0	461,00	0,0	0,0	98,9
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	1 013,20	1 241,60	1 704,0	1 703,7	1 704,8
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	11 636,0	11 636,0	11 636,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,00	0,00	11 636,0	11 636,0	11 636,0
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	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
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,10	1,0	2,1	2,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,10	0,10	0,0	0,2	0,2
з позабюджетних платежів	0,40	0,20	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,80	0,40	1,0	0,5	0,5
з оплати праці	0,0	0,0	1,0	1,1	1,1
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	255,3	255,1
Усього за розділом IV	1,30	0,80	3,0	259,2	259,2
V. Доходи майбутніх періодів					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 014,50	1 242,40	13 343,0	13 598,9	13 600,0

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

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	1,2	11,6	2,0	0,1	0,3
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	1,2	12,9	27,0	0,1	0,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	916,0	55,2	74,1
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	8,4	8,6	12,0	4,0	8,0
Відрахування на соціальні заходи	2,8	3,1	3,0	1,4	2,7
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	927,0	47,6	61,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	2,2	2,6
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	11,2	11,7	26,0	0,0	0,2
Чистий прибуток (збиток)	(10,0)	1,2	1,0	0,1	0,1



Макет рекреаційного комплексу по вул. Дворцове шосе, 3 у м. Алупці



Стан будівництва рекреаційного комплексу по вул. Дворцове шосе, 3 у м. Алупці станом на 04.06.2009 р.



Стан будівництва рекреаційного комплексу по вул. Дворцове шосе, 3 у м. Алупці станом на 21.08.2009 р.