

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
http://www.credit-rating.com.ua

Рейтинговий звіт UKRT 001-006-short 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:	іменні цільові звичайні (незабезпечені) облігації
Обсяг випуску:	серії А – 265 042 069,48 грн. серії В – 265 042 069,48 грн. на загальну суму 530 084 138,96 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 2 994 149 штук серії В – 2 994 149 штук загальною кількістю 5 988 298 штук.
Номінальна вартість:	серій А, В - 88,52 грн.
Термін розміщення:	серії А – з 02.06.2008 р. по 02.06.2009 р. серії В – 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 до: 30.05.2011 р. – серії А 29.11.2012 р. – серії В
Термін погашення:	з 31.05.2011 р. по 31.05.2012 р. – серії А з 30.11.2012 р. по 30.11.2013 р. – серії В
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	21.02.2008 р.
Дата оновлення:	12.06.2009 р.
Кредитний рейтинг боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз кредитного 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 «Фірма Укрторг» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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	27.08.2008	07.08.2008	05.12.2008	26.03.2009	12.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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.

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

Знак «-» та «>» позначають проміжні категорії (рівні) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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 «Укрторг» підтримується:

- досвідом діяльності у будівельній сфері та наявністю відповідних виробничих потужностей у Корпорації «Альтіс-Холдинг», яка виступає Генеральним підрядником будівництва готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 92б у м. Києві;
- обсягом фінансування проекту будівництва по проспекту Академіка Глушкова, 92б у м. Києві, який станом на 31.03.2009 р., за даними компанії, складає 25,1 млн. грн.

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

- призупиненням будівельних робіт за проектом будівництва по проспекту Академіка Глушкова, 92б у м. Києві;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- 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	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	344,6	11 547,9	16 432,0	51 851,8	50 470,6
Незавершене будівництво	0,0	9 321,4	13 353,5	41 954,4	42 041,7
Дебіторська заборгованість	259,4	1 556,3	2,8	7 091,7	7 004,4
Основні засоби	0,0	6,0	30,5	57,2	315,2
Власний капітал	318,7	3 885,0	3 765,0	380,1	(853,1)
Кредиторська заборгованість	25,9	7 662,9	8 635,6	21 021,4	20 873,4

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	1,3	0,0	0,0	1 320,4	0,0
інші операційні доходи	106,6	0,6	0,1	4 754,5	1 845,6
Інші звичайні доходи	0,1	0,0	0,0	265 293,4	0,0
Разом чисті доходи	108,0	0,6	0,1	268 727,5	1 845,6
інші операційні витрати	67,7	75,6	92,1	6 503,3	1 859,9
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	256 719,3	1 186,2
Разом витрати	80,1	158,5	120,2	263 222,6	3 078,8
Чистий прибуток (збиток)	27,9	(157,9)	(120,1)	5 504,9	(1 233,2)

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.

Сьогодні ТОВ «Фірма Укрторг» як Замовник здійснює реалізацію свого першого інвестиційно-будівельного проекту спорудження готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Глушкова, 92б у м. Києві. До моменту реалізації зазначеного проекту ТОВ «Фірма Укрторг» не брало участі в інвестиційно-будівельних проектах.

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. Житлові будинки розраховані на 342 квартири кожний. Також проектом планується звести готель загальною проектною площею 12 682,99 кв. м, розрахований на 112 номерів. Площа забудови комплексу становить 6 200,0 кв. м. Будівництво комплексу відбуватиметься трьома чергами: I чергою передбачається зведення житлового будинку №1 (тривалість будівництва 20 місяців), II чергою – житлового будинку №2 (тривалість будівництва 20 місяців), III чергою – готелю (тривалість будівництва 18 місяців).

Фактичне будівництво житлового комплексу відбувається за адресою: проспект Академіка Глушкова, 9б (Рішенням Київської міської ради земельна ділянка відведена по проспекту Академіка Глушкова, 92б). За даними ТОВ «Фірма Укрторг», така ситуація складалась внаслідок помилки при оформленні нормативних документів під час відведення земельної ділянки (за номер було взято будинок, за адресою якого зареєстровано ТОВ «Фірма Укрторг»). Внаслідок зазначеної помилки всю дозвільну та проектну документацію було надано на будівництво об'єкта за адресою: проспект Глушкова, 92б. Проте земельну ділянку, на якій ведеться будівництво, внесено до Реєстру земельних ділянок за №9б, про що свідчить витяг з бази даних Державного земельного кадастру на 07.11.2007 р.

З метою забезпечення будівельно-монтажних робіт та інших робіт зі спорудження I черги будівництва комплексу було укладено договірні відносини Генеральним підрядником – Корпорацією «Альтіс-Холдинг». До складу будівельної корпорації «Альтіс-Холдинг» входять десять підприємств, які охоплюють широкий спектр будівельно-виробничої діяльності: генеральний підряд, проектування, включаючи повну розробку робочої документації, проектування і облаштування основ та фундаментів, комплексне промислове і цивільне будівництво, облаштування комунікацій, виробництво алюмінієвих і металопластикових конструкцій, фасадних і покрівельних систем, виготовлення склопакетів і безпечного скла, міжнародні транспортні перевезення, торгівлю будівельними матеріалами тощо. Протягом періоду діяльності підприємствами Корпорації взято участь у будівництві низки об'єктів комерційного, промислового призначення, а також будівництві житлового комплексу «Парус» у м. Києві.

Кошторисна вартість будівництва I черги комплексу становить 242 905,0 тис. грн. з ПДВ, II черги – 242 905,0 грн. з ПДВ.

Будівельні роботи розпочато у квітні 2008 року, зведення I та II черг будівництва планується завершити у IV кварталі 2009 року та здати в експлуатацію протягом III кварталу 2010 року.

Для проведення будівництва III черги комплексу ТОВ «Фірма Укрторг» планує провести тендер щодо відбору підрядника, за результатами якого буде укладено відповідні договірні відносини та узгоджені терміни будівництва.

Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті проведено роботи зі знесення зелених насаджень, встановлено будівельний паркан, прокладено зовнішні та внутрішні під'їзні дороги для будівництва, виконано остаточні інженерно-геологічні вишукування, випробування паль, здійснено встановлення дренажної системи, проведені роботи із влаштування пального поля, здійснено влаштування котловану під ростверк, здійснено укладання бетонної підготовки ростверку (сьогодні роботи призупинено). За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта на кінець аналізованого періоду становить 5,39%, обсяг фінансування склав 25 060,0 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року не змінився).

З метою залучення коштів фізичних та юридичних осіб для фінансування будівництва житлових будинків №№ 1 та 2, які є частиною готельно-житлового комплексу за адресою: м. Київ, просп. Академіка Глушкова, 92 б, компанія здійснює випуск іменних цільових облігацій серіями А та В, загальним номінальним обсягом 530 084 138,96 грн. кількістю 5 988 298 штук. Джерелом погашення облігацій серії А буде надання можливості набуття у власність власниками облігацій житлових приміщень (квартир) загальною площею 29 941,49 кв. м у житловому будинку № 1, серії В житлових приміщень (квартир) загальною площею 29 941,49 кв. м у житловому будинку № 2, що є частиною готельно-житлового комплексу на проспекті Академіка Глушкова, 96.

Таким чином, після введення будинків в експлуатацію Емітент, у разі розміщення всього випуску облігацій, має передати житлові приміщення двох житлових будинків загальною проектною площею 59 882,98 кв. м, що становить 95% таких приміщень, передбачених Позитивним висновком комплексної державної експертизи спеціалізованої державної організації «Київська міська служба української інвестиційної експертизи» №5631 від 26.02.2007 р.

При розміщенні облігацій на первинному ринку Емітент користується послугами Андеррайтера – ТОВ «Фондовий капітал».

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Фірма Укрторг» знизилась на 2,6% (на 1 381,2 тис. грн.), і станом на 31.03.2009 р. становила 50 470,6 тис. грн. Активи в аналізованому періоді зменшувались за рахунок оборотних активів (переважно грошових коштів на рахунках). Зменшення пасивів компанії відбулось переважно через зниження власного капіталу (збільшення розміру непокритого збитку).

Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Фірма Укрторг» протягом I кварталу 2009 року стало отримання збитку у розмірі (-) 1 233,2 тис. грн. Доходи в аналізованому періоді компанія отримувала за рахунок реалізації валюти (інші операційні витрати). Витрати представлені виплатою заробітної плати, матеріальними витратами (канцелярські товари), амортизаційними відрахуваннями та іншими операційними витратами (оренда приміщень, послуги зв'язку, аудиторські, інформаційні, банківські послуги тощо) та іншими звичайними витратами (сплата відсотків).

Протягом I кварталу 2009 року для фінансування витрат з будівництва житлового будинку № 1 ТОВ «Фірма Укрторг» користувалось кредитною лінією в АКБ «Форум» (договір №69/08/00-KL від 21.04.2008 р.). 7 серпня 2008 року товариство уклало додаткову угоду № 1 з банком, відповідно до якої ліміт кредитної лінії збільшено на 10,0 млн. грн. – до 25,1 млн. грн. (попередній 15 060,3 тис. грн.), а відсоткову ставку підвищено до 19,2% річних (попередня 16,0% річних). Кінцевий термін погашення кредиту – до 18.04.2011 р. Заставою виступають корпоративні права учасників ТОВ «Фірма Укрторг», майновий комплекс третьої особи (ВАТ «Авіа постач»), а також договір застави майнових прав договору генпідряду № 1 від 12.02.08 р. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість ТОВ «Фірма Укрторг» за кредитною лінією складає 25 060,0 тис. грн. У I кварталі 2009 року товариство сплатило 1 186,2 тис. грн. нарахованих відсотків. Крім того, 15 грудня 2008 року ТОВ «Фірма Укрторг» отримало беззаставну позику від компанії «Дрізелла Маркетинг ЛТД» (договір позики №15/12-08) під 9% річних та лімітом 7 000,0 тис. дол. США. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість за позикою становить 5 390,0 тис. грн. Термін погашення позики – 15.01.2012 р.

11 квітня 2008 року ТОВ «Фірма Укрторг» зареєструвало випуск цільових облігацій серій А та В загальним номінальним обсягом 530 084,1 тис. грн., та отримало тимчасові свідоцтва ДКЦПФР №379-1/2/08-Г та №379-2/2/08-Г відповідно. 3 липня 2008 року товариство розмістило облігації серії А у повному обсязі (первинне розміщення) на загальну суму 265 042,1 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. на вторинному ринку облігації серії А не розміщувались. Розміщення облігацій серії В на звітну дату не відбувалось.

Сьогодні ТОВ «Фірма Укрторг» як Замовник будівництва здійснює реалізацію інвестиційно-будівельного проекту зведення готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення на проспекті Академіка Глушкова, 9б у Голосіївському районі м. Києва.

До моменту реалізації зазначеного проекту ТОВ «Фірма Укрторг» не брало участі в інвестиційно-будівельних проектах.

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. Житлові будинки розраховані на 342 квартири кожний.

Також проектом планується звести готель загальною проектною площею 12 682,99 кв. м, розрахований на 112 номерів. Площа забудови комплексу становить 6 200,0 кв. м.



Рисунок 1.1. Макет комплексу готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 96 у м. Києві

Будівництво комплексу відбуватиметься трьома чергами: I чергою передбачається зведення житлового будинку № 1 (тривалість будівництва 20 місяців), II чергою – житлового будинку № 2 (тривалість будівництва 20 місяців), III чергою – готелю (тривалість будівництва 18 місяців).

Таблиця 1.2. Техніко-економічні показники готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Глушкова, 9Б у м. Києві

Показник	Одиниця виміру	Кількість		
		I черга	II черга	III черга
Площа земельної ділянки	га			2,7390
Площа забудови	кв. м			6 200,0
Житловий будинок №1				
Площа забудови	кв. м	2 300	--	--
Поверховість	поверх	24	--	--
Загальний будівельний об'єм	куб. м	150 836,55	--	--
Загальна площа будинку, у т.ч. площа:	кв. м	44 615,05	--	--
1. Житлової частини	кв. м	38 091,34	--	--
2. Вбудованих приміщень, у т.ч.:	кв. м	1 413,30	--	--
магазину продтоварів	кв. м	190,34	--	--
закусочної на 24 місця	кв. м	199,51	--	--
офісів	кв. м	344,00	--	--
аптеки	кв. м	74,00	--	--
приймального пункту пральні	кв. м	66,00	--	--
приймального пункту хімчистки	кв. м	66,00	--	--
магазину промтоварів	кв. м	202,79	--	--
перукарні	кв. м	74,00	--	--
клубних приміщень	кв. м	196,66	--	--
3. Підземного паркінгу на 152 машино-місця	кв. м	5 110,41	--	--
Загальна площа квартир	кв. м	31 517,36	--	--
Загальна кількість квартир, з них:	штук	342	--	--
однокімнатні	штук	80	--	--
двокімнатні	штук	108	--	--
трикімнатні	штук	148	--	--
чотирикімнатні	штук	6	--	--
Житловий будинок №2				
Площа забудови	кв. м	--	2 300	--
Поверховість	поверх	--	24	--
Загальний будівельний об'єм	куб. м	--	151 627,32	--
Загальна площа будинку, у т.ч. площа:	кв. м	--	44 903,71	--
1. Житлової частини	кв. м	--	38 091,34	--
2. Вбудованих приміщень, у т.ч.:	кв. м	--	1 438,37	--
фізкультурно-оздоровчого комплексу	кв. м	--	202,14	--
комп'ютерного клубу	кв. м	--	66,00	--
офісів	кв. м	--	560,00	--
роздаточного пункту молочної кухні	кв. м	--	74,00	--
ремонт одягу	кв. м	--	74,00	--
підрядкового клубу	кв. м	--	66,00	--
приміщень пошти	кв. м	--	100,09	--
відділення банку	кв. м	--	101,54	--
приміщень ЖЕК	кв. м	--	194,60	--

3. Площа паркінгу на 161 машино-місце	кв. м	--	5 374,00	--
Загальна площа квартир	кв. м	--	31 517,36	--
Загальна кількість квартир, з них:	штук	--	342	--
однокімнатні	штук	--	80	--
двокімнатні	штук	--	108	--
трикімнатні	штук	--	148	--
чотирикімнатні	штук	--	6	--
Готель				
Площа забудови	кв. м	--	--	1 600
Поверховість	поверх	--	--	24
Будівельний об'єм	куб. м	--	--	44 247,60
Загальна площа готелю у т.ч.:	кв. м	--	--	12 682,99
приміщень готелю	кв. м	--	--	10 541,68
перукарні	кв. м	--	--	125,24
ресторану	кв. м	--	--	533,26
кафе-бару	кв. м	--	--	108,42
Паркінгу на 34 машино-місця	кв. м	--	--	1 374,39
Кількість номерів	номер	--	--	112
Площа відкритої автостоянки на 90 машино-місць	кв. м	1 644,4	--	--
Площа ТП (2 шт.)	кв. м	144,0	--	--
Тривалість будівництва	місяці	20	20	18

Джерел: позитивний висновок комплексної державної експертизи спеціалізованої державної організації «Київська міська служба української інвестиційної експертизи» №5631 від 26.02.2007 р.

Будівництво комплексу відбувається на земельній ділянці загальною площею 2,7390 га, наданій ТОВ «Фірма Укрторг» в оренду на 25 років для будівництва, експлуатації та обслуговування готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення відповідно до Рішення Київської міської ради №419/1829 від 15.07.2004 р. «Про надання та вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею».

На виконання зазначеного вище Рішення між Київською міською радою та ТОВ «Фірма Укрторг» укладено відповідний Договір за яким орендодавець на підставі Рішення та за актом приймання-передачі передає, а орендар приймає в оренду земельну ділянку. Річна орендна плата за земельну ділянку встановлена на період будівництва у розмірі 1,5% від нормативної грошової оцінки, що визначена у розмірі 3 664,2 тис. грн., на період експлуатації будівлі – 0,03% від нормативної грошової оцінки частини земельної ділянки, яка визначається пропорційно площі та споруд житлового фонду та 2%, що визначається пропорційно площі будівель та споруд нежитлового фонду.

Фактичне будівництво житлового комплексу відбуватиметься за адресою: проспект Академіка Глушкова, 96 (Рішенням Київської міської ради земельна ділянка відведена по проспекту Академіка Глушкова, 92б). За даними ТОВ «Фірма Укрторг», така ситуація склалась внаслідок помилки під час оформлення документів при відведенні земельної ділянки (за номер було взято будинок, за

адресою якого зареєстровано ТОВ «Фірма Укрторг»). Внаслідок зазначеної помилки всю дозвільну та проектну документацію було надано на будівництво об'єкта за адресою: проспект Глушкова, 92б. Проте земельна ділянка, на якій ведеться будівництво, внесена до Реєстру земельних ділянок за № 9б, про що свідчить витяг з бази даних Державного земельного кадастру, складеного станом на 07.11.2007 р.

З метою виконання зобов'язань перед містом ТОВ «Фірма Укрторг» укладено договір з Головним управлінням економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради №348 від 28.04.2007 р. щодо сплати замовником будівництва пайового внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва в сумі 19 826,1 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. компанією вже сплачено 2,7 млн. грн. Також ТОВ «Фірма Укрторг» планує здійснити будівництво дитячого садку та школи в межах пайового внеску на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, вартістю близько 14,0 млн. грн. Іншу частку пайового внеску компанія сплатить грошима (сума внеску буде коригуватися).

Також ТОВ «Фірма Укрторг» укладено договір з Головним управлінням МНС України у м. Києві щодо передачі компанією коштів як пайова участь в розвитку та зміцненні матеріально-технічної бази пожежної охорони м. Києва в сумі 900,0 тис. грн. (станом на 31.03.2009 р. повністю сплачено).

Для реалізації проекту ТОВ «Фірма Укрторг» було отримано Позитивний висновок комплексної державної експертизи спеціалізованої державної організації «Київська міська служба української інвестиційної експертизи» №5631 від 26.02.2007 р. із затвердженням основних техніко-економічних показників комплексу та отримано Дозвіл Управління державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва на виконання будівельних робіт №2545-Гл/Г від 28.04.2007 р., з терміном дії – до 27.12.2010 р. Авторський нагляд здійснює ТОВ «Печерська архітектурна майстерня», технічний нагляд – ТОВ «Фірма Укрторг».

З метою забезпечення будівельно-монтажних робіт та інших робіт зі спорудження житлового будинку ТОВ «Фірма Укрторг» було підписано з Корпорацією «Альтіс-Холдинг» договір генерального підряду на будівництво готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення (I черга) №1 від 12.02.2008 р. та №2 від 12.02.2008 р. (II черга).

Відповідно до укладених договорів Генеральний підрядник зобов'язується на свій ризик, своїми та залученими силами і засобами збудувати житлові будинки, у т.ч. забезпечити будівництво матеріально-технічними ресурсами, здійснити будівельні, монтажні, пусконаладжувальні роботи, забезпечити своїми силами або силами субпідрядних організацій випробування змонтованого устаткування, збудувати об'єкт в обумовлені строки, здати його робочій комісії за Актом робочої комісії про готовність закінченого будівництвом об'єкта для пред'явлення державній комісії, передати його замовнику для введення в експлуатацію, тощо. У свою чергу Замовник зобов'язується надати Генеральному підряднику будівельний майданчик, затверджену в установленому порядку Договірну документацію, забезпечити фінансування будівництва, прийняти в установленому порядку об'єкт.

Ціна робіт за Договором №1 від 12.02.2008 р. становить 242 905,0 грн. з ПДВ та є твердою.

Ціна робіт за Договором №2 від 12.02.2008 р. становить 242 905,0 грн. з ПДВ та є твердою.

Будівельні роботи розпочато у квітні 2008 року, зведення I та II черг будівництва планується завершити у IV кварталі 2009 року та здати в експлуатацію протягом III кварталу 2010 року. (графік проведення робіт наведено в Додатку №3 до Рейтингового звіту).

Для проведення будівництва III черги комплексу ТОВ «Фірма Укрторг» планує провести тендер щодо відбору підрядника, за результатами якого буде укладено відповідні договірні відносини та узгоджені терміни будівництва.

Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті проведено роботи зі знесення зелених насаджень, встановлено будівельний паркан, прокладено зовнішні та внутрішні під'їзні дороги для будівництва, виконано остаточні інженерно-геологічні вишукування, випробування паль, здійснено встановлення дренажної системи, проведені роботи із влаштування пального поля, здійснено влаштування котловану під ростверк, здійснено укладання бетонної підготовки ростверку (сьогодні роботи призупинено). За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта на кінець аналізованого періоду становить 5,39%, обсяг фінансування склав 25 060,0 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року не змінився).

Надалі ТОВ «Фірма Укрторг» на прилеглої до будівництва земельній ділянці планує звести багатоповерховий гараж, а також побудувати дитячий садок-початкову школу.

Довідково

За даними ТОВ «Фірма Укрторг» та офіційного веб-сайту Корпорації «Альтіс-Холдинг» (altis-holding.com), остання зареєстрована Святошинською районною у м. Києві державною адміністрацією 31.07.2002 р., про що видано Свідоцтво серії АОО №069884, код за ЄДРПОУ: 32048530, юридична адреса: м. Київ, вул. Качалова, 5. До складу Корпорації входять підприємства, що здійснюють діяльність у сфері будівництва, виробництва, торгівлі, проектування, управління проектами та інжинірингу, а саме:

- «Альтіс» та «Трансбуд-компані», що здійснюють будівельні та інші роботи з будівництва;
- «Альтіс-Постач», що здійснює торгівлю торговельними матеріалами;
- «Багер-Альтіс», що надає послуги з проектування та облаштування основ та фундаментів;
- «Домокон», що здійснює виробництво металопластикових конструкцій;
- «Альтіс-Спецбуд», що здійснює роботи із облаштування зовнішніх мереж та благоустрою;
- «Альтіс-Дизайн», що надає послуги з проектування;
- «Спецбетонбуд», що здійснює будівництво бетонних плит;
- «ДАК», що здійснює виробництво алюмінієвих конструкцій;
- «Альтіс Гласс», що здійснює виробництво склопакетів та безпечного скла.

Сама Корпорація «Альтіс-Холдинг» надає послуги з проектування управління проектами, за договорами генерального підряду та інжинірингу. Корпорація «Альтіс-Холдинг» має дві власні виробничі бази (2,2+2,2 га) в м. Києві, будівельну техніку і транспорт. Протягом періоду діяльності Холдингом проведено такі роботи:

- комплекс робіт з облаштування захисних конструкцій на будівництві мережі супермаркетів BILLA (BILLA-2 і BILLA-3 у м. Києві, BILLA-4 і BILLA-5 у м. Дніпропетровську, BILLA-6 у м. Запоріжжі, BILLA-7 у м. Харкові), загальна площа понад 36 000 кв. м;
- повну реконструкцію і переобладнання сервісного центру «HONDA» (м. Київ), загальна площа захисних конструкцій становила 5 000 кв. м;
- облаштування крівлі на центральному вокзалі м. Києва, загальна площа 6 000 кв. м;
- комплекс робіт з облаштування алюмінієвих конструкцій у приміщенні Торговельно-промислової Палати України (м. Київ);
- комплекс робіт з облаштування захисних конструкцій на ЗЗБК ім. Ковальської (м. Київ), загальна площа 3 500 кв. м;
- комплекс робіт з облаштування захисних конструкцій на меблевому заводі «ЕНРАН»;
- будівництво цеху переробки сухого молока на молокозаводі у м. Ніжині, загальна площа 3 000 кв. м;

- монтаж металокаркасу, облаштування захисних конструкцій на Заводі алкогольних напоїв у м. Немирові, загальна площа 14 000 кв. м;
- облаштування експлуатованих і вентиляційних крівель, фасадів (алюміній, керамограніт) у торговельно-офісному центрі «Мандарин Плаза», загальна площа 5 100 кв. м;
- облаштування алюмінієвого фасаду, облицювання стінними панелями RANNILA Універмагу «Україна» (м. Київ), загальна площа 4 200 кв. м;
- комплекс робіт з облаштування захисних і металоконструкцій у шести центрах оптової торгівлі METRO cash&carry (Київ, Харків, Дніпропетровськ, Одеса та Донецьк);
- облаштування захисних конструкцій у ТЦ «Мегамаркет» (м. Київ);
- облаштування крівлі на пивоварному заводі «СЛАВУТИЧ»;
- облаштування захисних конструкцій у супермаркеті будматеріалів «Епіцентр Теремки» (м. Київ);
- монтаж металокаркасу, облаштування захисних конструкцій у супермаркеті «ТАВРІЯ-В» (м. Одеса), загальна площа 8 000 кв. м;
- облаштування фасадів у торговельному комплексі «ВЕЛИКА КИШЕНЯ» (м. Миколаїв), загальна площа 9 000 кв. м.

На умовах будівництва «під ключ» Корпорацією зведено такі об'єкти:

- «Український центр механізації колійних робіт» – облаштування зовнішніх мереж, будівництво трьох виробничих будівель, офісного центру, допоміжних будівель;
- торговий центр «Магеллан» (м. Київ), загальна площа 30 000 кв. м;
- торговельно-розважальний комплекс «Апладін» (м. Київ), загальна площа 12 000 кв. м;
- розважальний комплекс «Ультрамарин» (м. Київ), загальна площа 25 000 кв. м;
- Гіпермаркет «Там-там» (м. Луцьк), загальна площа 9 500 кв. м;
- супермаркет «АРСЕН» (м. Івано-Франківськ), загальна площа 14 000 кв. м;
- супермаркет «АРСЕН» (м. Рівне), загальна площа 3 000 кв. м;
- торговельно-розважальний комплекс «КВАДРАТ-АВРОРА» (м. Київ), загальна площа 40 000 кв. м;
- торговельно-розважальний комплекс «КАРАВАН» (м. Харків), загальна площа 85 000 кв. м;
- житловий комплекс «Парус», м. Київ, загальна площа 43 000 кв. м.

Таким чином, протягом останніх років ТОВ «Фірма Укрторг» зосередило свою діяльність на реалізації інвестиційно-будівельного проекту зведення готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення на проспекті Академіка Глушкова, 9б у Голосіївському районі м. Києва.

До моменту реалізації зазначеного проекту ТОВ «Фірма Укрторг» не брало участі в інвестиційно-будівельних проектах.

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. Житлові будинки розраховані на 342 квартири кожний. Також проектом планується звести готель загальною проектною площею 12 682,99 кв. м, розрахований на 112 номерів. Площа забудови комплексу становить 6 200,0 кв. м.

Будівництво комплексу відбуватиметься трьома чергами: I чергою передбачається зведення житлового будинку № 1 (тривалість будівництва 20 місяців), II чергою – житлового будинку № 2 (тривалість будівництва 20 місяців), III чергою – готелю (тривалість будівництва 18 місяців).

З метою реалізації інвестиційно-будівельного проекту ТОВ «Фірма Укрторг» було узгоджено питання щодо оренди земельної ділянки, яку надано в оренду на 25 років – до липня 2032 року (що є більшим за плановий термін реалізації проекту), відповідно до Рішення Київської міської ради та Договору оренди, а також узгоджено техніко-економічні показники комплексу та отримано дозвіл на виконання будівельних робіт.

З метою виконання зобов'язань перед містом ТОВ «Фірма Укрторг» має сплатити до кінця поточного року 19 826,1 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. компанією вже сплачено 2,7 млн. грн. Також ТОВ «Фірма Укрторг» планує здійснити будівництво дитячого садку та школи, в межах пайового внеску на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, вартістю близько 14,0 млн. грн. Іншу частку пайового внеску компанія сплатить грошима (сума внеску буде коригуватися).

Фактичне будівництво житлового комплексу відбуватиметься за адресою: проспект Академіка Глушкова, 9б (Рішенням Київської міської ради земельна ділянка відведена по проспекту Академіка Глушкова, 92б). За даними ТОВ «Фірма Укрторг», така ситуація складалась внаслідок помилки під час оформлення нормативних документів при відведенні земельної ділянки (за номер було взято будинок, за адресою якого зареєстровано ТОВ «Фірма Укрторг»). Внаслідок зазначеної помилки всю дозвільну та проектну документацію було надано на будівництво об'єкта за адресою: проспект Глушкова, 96б. Проте земельна ділянка, на якій ведеться будівництво, внесена до Реєстру земельних ділянок за №9б, про що свідчить витяг з бази даних Державного земельного кадастру на 07.11.2007 р.

З метою забезпечення будівельно-монтажних робіт та інших робіт зі спорудження I та II черг будівництва комплексу було укладено договірні відносини Генеральним підрядником – Корпорацією «Альтіс-Холдинг». До складу будівельної корпорації «Альтіс-Холдинг» входять десять підприємств, які охоплюють широкий спектр будівельно-виробничої діяльності: генеральний підряд, проектування, включаючи повну розробку робочої документації, проектування і облаштування основ та фундаментів, комплексне промислове і цивільне будівництво, облаштування комунікацій, виробництво алюмінієвих і металопластикових конструкцій, фасадних і покрівельних систем, виготовлення склопакетів і безпечного скла, міжнародні транспортні перевезення, торгівлю будівельними матеріалами тощо. Протягом періоду діяльності підприємствами Корпорації взято участь у будівництві низки об'єктів комерційного, промислового призначення, а також будівництві житлового комплексу «Парус» у м. Києві.

Кошторисна вартість будівництва I черги комплексу становить 242 905,0 тис. грн. з ПДВ, II черги – 242 905,0 грн. з ПДВ.

Будівельні роботи розпочато у квітні 2008 року, зведення I та II черг будівництва планується завершити у IV кварталі 2009 року та здати в експлуатацію протягом III кварталу 2010 року.

Для проведення будівництва III черги комплексу ТОВ «Фірма Укрторг» планує провести тендер щодо відбору підрядника, за результатами якого буде укладено відповідні договірні відносини та узгоджені терміни будівництва.

Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті проведено роботи зі знесення зелених насаджень, встановлено будівельний паркан, прокладено зовнішні та внутрішні під'їзні дороги для будівництва, виконано остаточні інженерно-геологічні вишукування, випробування паль, здійснено встановлення дренажної системи, проведені роботи із влаштування пального поля, здійснено влаштування котловану під ростверк, здійснено укладання бетонної підготовки ростверку (сьогодні роботи призупинено). За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта на кінець аналізованого періоду становить 5,39%, обсяг фінансування склав 25 060,0 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року не змінився).

З метою залучення коштів фізичних та юридичних осіб для фінансування будівництва житлових будинків №№ 1 та 2, які є частиною готельно-житлового комплексу за адресою: м. Київ, просп. Академіка Глушкова, 9б, компанія планує здійснити випуск іменних цільових облігацій серіями А та В, загальним номінальним обсягом 530 084 138,96 грн. кількістю 5 988 298 штук. Джерелом погашення облігацій серії А буде надання можливості набуття у власність власниками облігацій житлових приміщень (квартир) загальною площею 29 941,49 кв. м у житловому будинку № 1, серії В житлових приміщень (квартир) загальною площею 29 941,49 кв. м у житловому будинку № 2, що є частиною готельно-житлового комплексу на проспекті Академіка Глушкова, 92б.

Таким чином, після введення будинків в експлуатацію Емітент, у разі розміщення всього випуску облігацій, має передати житлові приміщення двох житлових будинків загальною проектною площею 59 882,98 кв. м, що становить 95% таких приміщень, передбачених Позитивним висновком комплексної державної експертизи спеціалізованої державної організації «Київська міська служба української інвестиційної експертизи» №5631 від 26.02.2007 р.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	166,70	344,60	11 547,90	16 432,00	51 851,80	50 470,60
I. Необоротні активи	0,00	0,00	9 327,40	13 384,00	42 279,80	42 356,90
Незавершене будівництво	0,00	0,00	9 321,40	13 353,50	41 954,40	42 041,70
Основні засоби:	0,00	0,00	6,00	30,50	57,20	315,20
II. Оборотні активи	123,40	270,40	2 220,50	3 048,00	9 572,00	8 113,70
Запаси:	0,00	0,00	588,80	589,00	45,90	45,90
виробничі запаси	0,00	0,00	570,70	570,90	27,80	27,80
готова продукція	0,00	0,00	18,10	18,10	18,10	18,10
Дебіторська заборгованість за товари:	2,70	1,50	0,00	0,00	3 058,10	3 128,60
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	38,40	48,40	514,80	2,80	4 026,90	3 868,70
з бюджетом	38,40	48,40	514,80	2,80	4 026,90	3 868,70
Інша поточна дебіторська заборгованість	82,20	209,50	1 041,50	0,00	6,70	6,70
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,10	9,40	75,40	20,00	1 568,70	39,70
в національній валюті	0,10	9,40	75,40	20,00	28,70	39,70
в іноземній валюті	0,00	0,00	0,00	0,00	1 540,00	0,00
Інші оборотні активи	0,00	1,60	0,00	2 436,20	865,70	1 024,10
III. Витрати майбутніх періодів	43,30	74,20	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	166,80	344,60	11 547,90	16 432,00	51 851,80	50 470,60
I. Власний капітал	-55,90	318,70	3 885,00	3 765,00	380,10	(853,10)
Статутний капітал	218,50	1 000,00	4 000,00	4 000,00	6 000,00	6 000,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-272,40	-244,50	-115,00	-235,00	5 619,90	-6 853,10
Неоплачений капітал	2,00	436,80	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	30 450,30	30 450,30
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	30 450,30	30 450,30
IV. Поточні зобов'язання	222,70	25,90	7 662,90	12 667,00	21 021,40	20 873,40
Кредиторська заборгованість за товари	2,70	2,60	56,60	8 611,40	17 998,40	18 000,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	4,70	6,00	127,50	6,20	6,10	4,00
з бюджетом	4,40	4,60	120,20	0,90	0,00	0,50
зі страхування	0,00	0,40	2,30	2,40	0,90	1,00
з оплати праці	0,30	1,00	5,00	2,90	5,20	2,50
Інші поточні зобов'язання	215,30	17,30	7 478,80	4 031,40	3 016,90	2 869,40
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	2,3	1,3	0,0	0,0	1 320,4	0,0
Інші операційні доходи	0,0	106,6	0,6	0,1	4 754,5	1 845,6
Інші звичайні доходи	0,1	0,1	0,0	0,0	265 293,4	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	2,4	108,0	0,6	0,1	268	1 845,6
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	22,9	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,1	0,1	0,6	2,9	0,0
Витрати на оплату праці	3,3	8,9	56,2	19,3	381,8	16,4
Відрахування на соціальні заходи	1,2	3,3	20,9	7,2	134,2	6,1
Амортизація	0,0	0,1	5,7	1,0	22,8	10,2
Інші операційні витрати	122,8	67,7	75,6	92,1	5 984,5	1 859,9
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	256 719,3	1 186,2
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	127,3	80,1	158,5	120,2	263 222,6	3 078,8
Чистий прибуток (збиток)	(124,9)	27,9	(157,9)	(120,1)	5 504,9	(1 233,2)

Календарний графік будівництва житлового будинку №1 по проспекту Академіка Глушкова, 92б

№	Тип робіт	Строки виконання	
		Початок	Кінець
I	Підготовчий період	04.2008	06.2008
II	I етап, нульовий цикл	06.2008	08.2008
	Влаштування огорожувальних паль влаштування монолітного ростверку	06.2008	08.2008
	Розробка ґрунту в котловані	06.2008	08.2008
	Влаштування буропі'єнційних паль житлового будинку та паркінгу	06.2008	08.2008
	Влаштування плити ростверку, монолітних перемичок та фундаментів	07.2008	08.2008
	Влаштування монолітного каркасу на відмітці -5,1-0,0	07.2008	09.2008
III	II етап	08.2008	09.2009
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 1-2 поверхи	08.2008	09.2008
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 3-4 поверхи	09.2008	10.2008
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 5-6 поверхи	10.2008	11.2008
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 7-8 поверхи	11.2008	12.2008
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 9-10 поверхи	12.2008	02.2009
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 11-12 поверхи	02.2009	03.2009
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 13-14 поверхи	03.2009	04.2009
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 15-16 поверхи	04.2009	05.2009
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 17-18 поверхи	05.2009	06.2009
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 19-20 поверхи	06.2009	07.2009
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 21-22 поверхи	07.2009	08.2009
	Влаштування монолітного поверху каркасу ж/б, 23-24 поверхи	08.2009	09.2009
	Влаштування стін та перегородок	09.2008	05.2010
	Зовнішні стіни фасаду	04.2009	05.2010
	Влаштування додаткових металевих конструкцій	04.2009	01.2010
	Заповнення проїомів	07.2009	06.2010
IV	Монтаж внутрішніх та інженерних мереж	12.2008	11.2009
V	Опоряджувальні роботи в середині приміщення	08.2009	06.2010
VI	Внутрішні електричні мережі	08.2009	03.2010
VII	Улаштування зовнішніх мереж	11.2009	02.2010
VIII	Благоустрій	04.2010	06.2010
	Здача об'єкта в експлуатацію	06.2010	06.2010



Рисунок 1.2. Будівництво готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 926 у м. Києві станом на кінець березня 2009 року



Рисунок 1.3. Будівництво готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 926 у м. Києві станом на початок червня 2009 року