

Рейтинговий звіт UKRT 001-014 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.
Номінальна 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:	оновлення
Дата визначення:	21.02.2008 р.
Дата оновлення:	31.05.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 2011 року, 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	31.05.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження	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 здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва готельно-житлового комплексу по пр. Академіка Глушкова, 92б у м. Києві (станом на 31.03.2011 р. – 32 млн. грн.).

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

- 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;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом і залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011
Активи	345	11 548	51 852	37 900	37 079	37 713
Незавершене будівництво	0	9 321	41 954	32 381	31 597	32 238
Власний капітал	319	3 885	380	(753)	(1 813)	(3 555)
Довгострокові зобов'язання	0	0	30 450	36 067	32 957	34 665
Дебіторська заборгованість	259	1 556	5 092	3 868	3 310	3 422
Кредиторська заборгованість	9	184	18 005	190	189	180

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Фірма Укрторг»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011
Разом чисті доходи	108	6	270 048	44 951	14 336	1 772
Разом витрати	80	159	275 130	45 849	13 276	3 500
Чистий прибуток (збиток)	28	(153)	(5 082)	(899)	1 060	(1 729)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Фірма Укрторг»

ТОВ «Фірма Укрторг» зареєстровано Солом'янською районною у м. Києві державною адміністрацією 11 липня 2003 року.

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 I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і у порівнянні з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низьким розміром реальних доходів населення та неприйнятними умовами 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 та 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. Станом на початок 2012 року проект перебуває на початковій стадії реалізації.

У I кварталі 2011 року джерелами формування валюти балансу ТОВ «Фірма Укрторг» виступали залучені ресурси. Власний капітал підприємства станом на 31.03.2011 р. мав від'ємне значення на рівні (-) 3 555,0 тис. грн., що було обумовлено наявністю накопичених збитків минулих періодів. Залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2011 року представлено, переважно довгостроковими зобов'язаннями за кредитами у іноземній валюті – 34 664,6 тис. грн., а також поточними зобов'язаннями – 6 603,7 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено незавершеним будівництвом (станом на 31.03.2011 р. – 32 237,6 тис. грн. або 85% валюти балансу), де обліковуються витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва по пр. Академіка Глушкова, 9б у м. Києві. На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (3 422,2 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (3,0 тис. грн.) доводилось 9% валюти балансу.

Діяльність ТОВ «Фірма Укрторг» у I кварталі 2011 року була збитковою, збитки підприємства становили 1 728,5 тис. грн.

У 2008 році ТОВ «Фірма Укрторг» зареєструвало випуск цільових облігацій серій А, В загальним номінальним обсягом 530 084,0 тис. грн. (Свідоцтва ДКЦПФР №379-1/2/08 та №379-2/2/08 від 11.04.2008 р.).

Облігації серії А було розміщено у липні 2008 року (первинне розміщення). Проте, у кінці 2008 року цінні папери у повному обсязі було викуплено підприємством. У зв'язку з анулюванням Емітентом викуплених облігацій, ДКЦПФР зупинила їх обіг, про що свідчить Розпорядження 15-30-О від 04.04.2011 р.

У грудні 2009 року закінчилися строки розміщення облігацій серії В. Оскільки розміщення облігацій не відбулося, випуск облігацій серії В було скасовано (Розпорядження ДКЦПФР №144-СТ-О від 25.12.2009 р.).

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2006	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011
I. Необоротні активи	0	9 327	42 280	32 674	31 851	32 484
Незавершене будівництво	0	9 321	41 954	32 381	31 597	32 238
Основні засоби	0	6	57	293	254	246
Інші необоротні активи	0	0	268	0	0	0
II. Оборотні активи	270	2 221	7 572	5 226	5 227	5 230
Виробничі запаси	0	571	28	6	9	9
Готова продукція	0	18	18	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	2	0	1 058	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	48	515	4 027	0	0	3 310
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	1 042	7	3 868	3 310	112
Поточні фінансові інвестиції	0	0	0	7	112	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	9	75	1 569	119	1	3
Інші оборотні активи	2	0	866	1 226	1 796	1 796
III. Витрати майбутніх періодів	74	0	0	0	0	0
Баланс	345	11 548	49 852	37 901	37 079	37 713
Пасив						
I. Власний капітал	319	3 885	380	(753)	(1 813)	(3 555)
Статутний капітал	1 000	4 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(245)	(115)	(5 620)	(6 753)	(7 813)	(9 555)
Неоплачений капітал	437	0	0	0	0	0
II. Забезпечення наступних витрат та платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	0	0	30 450	36 067	32 957	34 665
IV. Поточні зобов'язання	26	7 663	21 021	2 586	5 935	6 604
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3	57	17 998	181	179	179
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	5	120	1	1	1	1
зі страхування	0	2	5	6	6	0
з оплати праці	1	5	0	3	3	0
Інші поточні зобов'язання	17	7 479	3 017	2 396	5 746	6 424
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	345	11 548	51 852	37 901	37 079	37 713

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Фірма Укрторг»

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

Стаття	2006	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011
Чистий дохід від реалізації	1	0	0	0	0	0
Інші операційні доходи	107	6	4 755	44 950	14 336	1 772
Інші звичайні доходи	0	0	265 293	0	0	0
Разом чисті доходи	108	6	270 048	44 951	14 336	1 772
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0	0	(23)	(3 378)	0	0
Матеріальні затрати	0	0	3	0	0	0
Витрати на оплату праці	9	56	382	45	41	0
Відрахування на соціальні заходи	3	21	134	17	16	0
Амортизація	0	6	25	50	42	0
Інші операційні витрати	67	76	5 985	47 494	13 176	3 500
Собівартість	1	0	0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0	0	268 624	1 621	1	0
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
Разом чисті витрати	80	159	275 130	45 849	13 276	3 500
Чистий прибуток (збиток)	28	(153)	(5 082)	(899)	1 060	(1 729)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Фірма Укрторг»



Хід будівництва готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 96 у м. Києві станом на кінець листопада 2010 року

Джерело: Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг»



Хід будівництва готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 96 у м. Києві станом на початок квітня 2012 року

Джерело: Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг»