

Рейтинговий звіт UKRT 001-012 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:	18.11.2010 р.
Кредитний рейтинг боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз кредитного рейтингу:	стабільний

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Фірма Укрторг» за III квартал 2010 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	23.03.2010	27.05.2010	07.09.2010	18.11.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaССС
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaССС** 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 uaССС 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 «Укрторг» підтримується:

- обсягом капіталовкладень по проекту готельно-житлового комплексу по проспекту Академіка Глушкова, 92б у м. Києві (незавершене будівництво по проекту станом на 30.09.2010 р. склало 30,4 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 у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
Активи	344,6	11 547,9	51 851,8	37 900,5	30 624,9	35 828,5
Незавершене будівництво	0,0	9 321,4	41 954,4	32 381,3	30 356,4	30 356,4
Дебіторська заборгованість	259,4	1 556,3	7 091,7	3 874,2	3 542	3 524,6
Основні засоби	0,0	6,0	57,2	274,9	268,5	259,1
Власний капітал	318,7	3 885,0	380,1	(752,7)	173,5	123,4
Кредиторська заборгованість	25,9	7 662,9	21 021,4	2 585,7	4 576,5	5 255,5

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	1,3	0,0	1 320,4	0	0	0
інші операційні доходи	106,6	0,6	4 754,5	44 950,1	10 126,1	10 126,2
Інші звичайні доходи	0,1	0,0	265 293,4	0,4	0	0
Разом чисті доходи	108,0	0,6	268 727,5	44 950,5	10 126,1	10 126,2
інші операційні витрати	67,7	75,6	6 503,3	47 728,3	9 147	9 173,2
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	256 719,3	1 621,3	0	0,7
Разом витрати	80,1	158,5	263 222,6	52 838,7	9 199,9	9 250,1
Чистий прибуток (збиток)	27,9	(157,9)	5 504,9	(7 888,2)	926,2	876,1

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 здійснюється будівництво, внесено до Реєстру земельних ділянок за №9б, про що свідчить витяг з бази даних Державного земельного кадастру на 07.11.2007 р.

Станом на листопад 2010 року 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. Наразі роботи за проектом не ведуться. За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта на 30.09.2010 р. становить 12,3%, обсяг фінансування склав 32,5 млн. грн.

У III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі міста Києва. Так за результатами січня–вересня 2010 р. підприємствами міста виконано будівельних робіт на суму 6 538,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 87,6% проти січня–вересня попереднього року. 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.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Фірма Укрторг» зросла на 1,8% (на 628,9 тис. грн.) і станом на 30.09.2010 р. становила 35 828,5 тис. грн. Активи товариства сформовано головним чином за рахунок незавершеного будівництва за проектом. Основним елементом пасивів товариства станом на кінець аналізованого періоду виступали довгострокові зобов'язання, що були представлені довгостроковими кредитами. Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Фірма Укрторг» протягом 9 міс. 2010 року стало отримання прибутку у розмірі 876,1 тис. грн. Доходи в аналізованому періоді компанія отримувала за рахунок реалізації валюти (інші операційні доходи). Витрати представлені виплатою заробітної плати, амортизаційними відрахуваннями, іншими операційними витратами (собівартість реалізованої валюти, оренда приміщень, послуги зв'язку, аудиторські, інформаційні, банківські послуги тощо).

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. 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-Т та №379-2/2/08-Т 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 30.09.2009 р. на вторинному ринку облігації серії А не розміщувались. Станом на початок грудня 2009 року закінчилися строки розміщення облігацій серії В. За даними представників компанії розміщення облігацій не відбулося. Згідно рішення ДКЦПФР випуск облігацій серії В було анульовано.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ «Фірма Укрторг» знижено до рівня uaССС, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Р.І. Смаковський

Додатки

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Актив	344,60	11 547,90	51 851,80	37 900,4	35 062,5	35 199,6	35 828,5
<i>I. Необоротні активи</i>	<i>0,00</i>	<i>9 327,40</i>	<i>42 279,80</i>	<i>32 656,2</i>	<i>29 903,8</i>	<i>30 624,9</i>	<i>30 615,5</i>
Незавершене будівництво	0,00	9 321,40	41 954,40	32 381,3	29 623,5	30 356,4	30 356,4
Основні засоби:	0,00	6,00	57,20	274,9	280,3	268,5	259,1
<i>II. Оборотні активи</i>	<i>270,40</i>	<i>2 220,50</i>	<i>9 572,00</i>	<i>5 244,3</i>	<i>5 158,7</i>	<i>4 574,7</i>	<i>5 213</i>
Запаси:	0,00	588,80	45,90	24,5	7,1	7	7
виробничі запаси	0,00	570,70	27,80	6,4	7,1	7	7
готова продукція	0,00	18,10	18,10	18,1	0,0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	1,50	0,00	3 058,10	0	0,0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	48,40	514,80	4 026,90	3 867,5	3 776,9	3 537,2	3 519,8
з бюджетом	48,40	514,80	4 026,90	3 867,5	3 776,9	3 537,2	3 519,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	209,50	1 041,50	6,70	6,7	55,7	4,8	4,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:	9,40	75,40	1 568,70	119,6	1,4	6,3	0,1
в національній валюті	9,40	75,40	28,70	8,2	1,4	6,3	0,1
в іноземній валюті	0,00	0,00	1 540,00	111,4	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	1,60	0,00	865,70	1 226	1 317,6	1 019,4	1 681,3
<i>III. Витрати майбутніх періодів</i>	<i>74,20</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Пасив	344,60	11 547,90	51 851,80	37 900,5	35 062,5	35 199,6	35 828,5
<i>I. Власний капітал</i>	<i>318,70</i>	<i>3 885,00</i>	<i>380,10</i>	<i>(752,7)</i>	<i>(2 038,9)</i>	<i>173,5</i>	<i>123,4</i>
Статутний капітал	1 000,00	4 000,00	6 000,00	6 000	6 000	6 000	6 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(244,50)	(115,00)	5 619,90	(6 752,7)	(8 038,9)	(5 826,5)	(5 876,6)
Неоплачений капітал	436,80	0,00	0,00	0	0	0	0
<i>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>III. Довгострокові зобов'язання</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>30 450,30</i>	<i>36 067,4</i>	<i>33 968,2</i>	<i>30 449,6</i>	<i>30 449,6</i>
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	30 450,30	36 067,4	33 968,2	30 449,6	30 449,6
<i>IV. Поточні зобов'язання</i>	<i>25,90</i>	<i>7 662,90</i>	<i>21 021,40</i>	<i>2 585,7</i>	<i>3 133,2</i>	<i>4 576,5</i>	<i>5 255,5</i>
Кредиторська заборгованість за товари	2,60	56,60	17 998,40	181	183,6	188,8	180,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,00	127,50	6,10	9,1	9,7	9,7	10,1
з бюджетом	4,60	120,20	0,00	0,6	0,6	0,6	0,6
зі страхування	0,40	2,30	0,90	6	6,3	6,2	6,4
з оплати праці	1,00	5,00	5,20	2,5	2,8	2,9	3,1
Інші поточні зобов'язання	17,30	7 478,80	3 016,90	2 395,6	2 939,9	4 378	5 064,7
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

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

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	1,3	0,0	1 320,4	0,0	0,0	0	0
Інші операційні доходи	106,6	0,6	4 754,5	44 950,1	4 474,2	10 126,1	10 126,2
Інші звичайні доходи	0,1	0,0	265 293,4	0,4	0,0	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом чисті доходи	108,0	0,6	268	44 950,5	4 474,2	10 126,1	10 126,2
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	22,9	3 377,7	0,0	0	0
Матеріальні витрати	0,1	0,1	2,9	0,0	0,0	0	0
Витрати на оплату праці	8,9	56,2	381,8	44,8	9,9	20,2	30,7
Відрахування на соціальні заходи	3,3	20,9	134,2	16,7	3,8	7,8	11,8
Амортизація	0,1	5,7	22,8	49,9	12,7	24,5	33,3
Інші операційні витрати	67,7	75,6	5 984,5	47 728,3	5 734	9 147	9 173,2
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	256 719,3	1 621,3	0,0	0	0,7
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	0,4	0,4
Разом витрати	80,1	158,5	263 222,6	52 838,7	5 760,4	9 199,9	9 250,1
Чистий прибуток (збиток)	27,9	(157,9)	5 504,9	(7 888,2)	(1 286,2)	926,2	876,1



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



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



Будівництво готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення по проспекту Академіка Глушкова, 926 у м. Києві станом на листопад 2010 року