

Рейтинговий звіт UJSP 001-019 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:	30.06.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
Прогноз:	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 «Укржилстрой плюс» за IV квартал та 2010 рік 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	05.07.2006	25.09.2007	07.12.2007	16.03.2010	10.08.2010	10.12.2010	30.06.2011
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 здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлових будинків по вул. Хантадзе,7-А та по вул. Хантадзе,7-Б у м. Іллічівську (станом на 31.03.2011 р. – 25 876,0 тис. грн.), приміщення в яких мають бути передані за випуском облігацій серій А та В.

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

- негативними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- 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	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Активи	54 033,9	69 459,0	57 927,0	58 838,0	60 457,0	61 398,0	62 592,0
Власний капітал	8 472,1	7 432,0	8 456,0	8 416,0	8 075,0	8 022,0	8 031,0
Дебіторська заборгованість	3 687,2	3 535,0	685,0	767,0	913,0	696,0	671,0
Кредиторська заборгованість	1 095,4	702,0	659,0	414,0	800,0	381,0	405,0
Незавершене виробництво	31 588,4	43 731,0	34 546,0	36 786,0	38 473,0	39 629,0	41 277,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Валовий прибуток	0,0	0,0	477,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	(740,0)	(252,0)	(1 265,0)	(40,0)	(377,0)	(429,0)	(555,0)
Чистий прибуток (збиток)	(1 061,0)	(258,0)	1 952,0	(40,0)	(381,0)	(434,0)	(425,0)

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 31.03.2011 р. завершено будівництво коробки будинку, ведуться роботи по монтажу внутрішніх комунікацій та системи зовнішньої каналізації; внутрішні штукатурні та оздоблювальні роботи, профінансовано 16 182,2 тис. грн. Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва – 46 205,0 тис. грн. Строк закінчення будівництва та здачі будинку в експлуатацію за даними компанії – IV квартал 2011 року (серія А);
- проект будівництва 13-поверхового житлового будинку по вул. Хантадзе, 7-Б. Станом на 31.03.2011 р. збудовано 7 поверхів будинку; профінансовано 9 693,8 тис. грн. Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 21 864,6 тис. грн. Строк закінчення будівництва та здачі будинку в експлуатацію не визначено (серія В);
- проект будівництва 13-поверхового житлового будинку по вул. Хантадзе, 7-В. Станом на 31.03.2011 р. збудовано перший поверх; профінансовано 695,0 тис. грн. Строк закінчення будівництва та здачі будинку в експлуатацію не визначено (випуск серії С, Е скасовано);
- проект будівництва житлового будинку по вул. Хантадзе, 5. Проводились роботи нульового циклу, змонтовано 10% пального поля. Строк закінчення будівництва та здачі будинку в експлуатацію не визначено (серія Н – випуск скасовано).

Також на початковій стадії будівництва перебувають житлові будинки по вул. Хантадзе, №7 Г та №3. Цільові облигації 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 2010 рік склав 2 510,8 млн. грн., що у порівнянні з попереднім роком менше на 5,7%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 78,8% від загального обсягу. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. Надходження коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери поки що є дуже обмеженим. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі 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.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Укржилстрой плюс» збільшилась на 2% (+1 194,0 тис. грн.) до 62 592,0 тис. грн. Збільшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено зростанням вартості незавершеного виробництва в активах та цільового фінансування в пасиві. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 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. У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 2010 року ТОВ «Укржилстрой плюс» отримало збиток у розмірі 425,0 тис. грн.

Станом на 31.12.2010 р. ТОВ «Укржилстрой плюс» розмістило облігації серій А та Б на загальну суму 25 876,0 тис. грн. 18.11.2010 р. Загальними Зборами учасників ТОВ «Укржилстрой плюс» (Протокол №25) було прийнято рішення про викуп власних цільових іменних облігацій серії С. Протоколом №26 Зборів учасників ТОВ «Укржилстрой плюс» від 24.12.2010 р. прийнято рішення про анулювання викуплених облігацій серії С. Розпорядженням №8-З-О від 26.01.2011 р. ДКЦПФР зупинила обіг облігацій серії С та Розпорядженням №36-С-О від 28.01.2011 р. скасувала реєстрацію випуску та анулювала свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії С. Випуски цільових облігацій серій D, E, F, G, H було скасовано попередньо (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 2010 році були випущені цільові облігації серії І в кількості 3 136 штук, загальною номінальною вартістю 9 408,0 тис. грн.

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Т.в.о. начальника відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

І.І. Пузенко

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	31.12.2010
I. Необоротні активи							
Незавершене будівництво	5 644,0	5 644,0	5 644,0	5 644,0	45,0	86,0	86,0
Основні засоби:							
залишкова вартість	2 198,0	1 353,0	1 353,0	1 341,0	6 915,0	6 938,0	6 568,0
первісна вартість	3 538,0	2 873,0	2 873,0	2 873,0	8 517,0	8 540,0	8 540,0
знос	1 340,0	1 520,0	1 520,0	1 532,0	1 602,0	1 602,0	1 972,0
Довгострокові фінансові інвестиції:							
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	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	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	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	0,0
Усього за розділом I	7 842,0	6 997,0	6 997,0	6 985,0	6 960,0	7 024,0	6 654,0
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	6 495,0	6 879,0	6 845,0	5 256,0	4 756,0	4 518,0	4 218,0
поточні біологічні активи	0,0	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	41 277,0
готова продукція	0,0	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	0,0
Векселі одержані	0,0	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	0,0
первісна вартість	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	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	1,0
за виданими авансами	0,0	0,0	493,0	554,0	714,0	694,0	670,0
з нарахованих доходів	0,0	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	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 294,0	3 210,0	10,0	10,0	190,0	1,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	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	1,0
в іноземній валюті	0,0	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	9 771,0
Усього за розділом II	61 617,0	84 544,0	50 930,0	51 853,0	53 497,0	54 374,0	55 938,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	69 459,0	91 541,00	57 927,00	58 838,0	60 457,0	61 398,0	62 592,0

ПАСИВ	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2009	31.12.2010
I. Власний капітал							
Статутний капітал	3 845,0	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	0,0
Додатковий вкладений капітал	6 826,0	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	0,0
Резервний капітал	0,0	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)	(2 640,0)
Неоплачений капітал	0,0	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	0,0
Усього за розділом I	7 432,0	7 174,0	8 456,0	8 416,0	8 075,0	8 022,0	8 031,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів							
Забезпечення виплат персоналу	0,0	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	0,0
Цільове фінансування	34 271,0	34 324,0	18 050,0	19 421,0	20 138,0	20 777,0	20 937,0
Усього за розділом II	34 271,0	34 324,0	18 050,0	19 421,0	20 138,0	20 777,0	20 937,0
III. Довгострокові зобов'язання							
Довгострокові кредити банків	0,0	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	26 772,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	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	0,0
Усього за розділом III	25 731,0	48 052,0	23 306,0	23 971,0	24 859,0	25 595,0	26 772,0
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	0,0	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	0,0
Векселі видані	0,0	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	314,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0,0	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	57,0
з позабюджетних платежів	0,0	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	11,0
з оплати праці	60,0	114,0	71,0	38,0	67,0	36,0	23,0
з учасниками	0,0	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	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 323,0	1 429,0	7 456,0	6 616,0	6 585,0	6 623,0	6 447,0
Усього за розділом IV	2 025,0	1 991,0	8 115,0	7 030,0	7 385,0	7 004,0	6 852,0
V. Доходи майбутніх періодів							
БАЛАНС	69 459,0	91 541,0	57 927,0	58 838,0	60 457,0	61 398,0	62 592,0

Джерело: ТОВ «Укржилстрой плюс»

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

Стаття	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	2 064,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на додану вартість	0,0	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	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	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	0,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	1 587,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий:							
прибуток	–	–	477,0	–	–	–	–
збиток	–	–	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	1 528,0	0,0	0,0	21,0	27,0	33,0	32,0
Адміністративні витрати	742,0	205,0	298,0	61,0	170,0	219,0	342,0
Витрати на збут	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1 521,0	47,0	1 444,0	0,0	234,0	243,0	245,0
Фінансові результати від операційної діяльності:							
прибуток	–	–	–	–	–	–	–
збиток	740,0	252,0	1 265,0	40,0	377,0	429,0	555,0
Доход від участі в капіталі	0,0	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	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	3 223,0	0,0	0,0	0,0	138,0
Фінансові витрати	0,0	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	0,0
Інші витрати	321,0	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:							
прибуток	–	–	1 952,0	–	–	–	–
збиток	1 061,0	258,0	–	40,0	377,0	429,0	517,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	5,0	8,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:							
прибуток	–	–	1 952,0	–	–	–	–
збиток	1 061,0	258,0	–	40,0	381,0	434,0	425,0
Надзвичайні:							
доходи	0,0	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	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:							
прибуток	–	–	1 952,0	–	–	–	–
збиток	1 061,0	258,0	–	40,0	381,0	434,0	425,0

Джерело: ТОВ «Укржилстрой плюс»



Рисунок 1. Стан будівництва по пров. Хантадзе, 4 (раніше вул. Хантадзе, 9), I та II черги у м. Іллічівську станом на березень та червень 2010 року



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует.. Стан будівництва по вул. Хантадзе, 7 А у м. Іллічівську станом на червень 2011 року



Рисунок 3. Стан будівництва по вул. Хантадзе, 7 Б у м. Іллічівську станом на червень 2011 року



Рисунок 4. Стан будівництва по вул. Хантадзе, 7 В у м. Іллічівську станом на березень та червень 2010 року