

Рейтинговий звіт UKRT 001-009 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:	23.03.2010 р.
Кредитний рейтинг боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз кредитного рейтингу:	стабільний

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Фірма Укрторг» за IV квартал та 2009 рік загалом, 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	12.06.2009	04.09.2009	11.12.2009	23.03.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 незавершеного будівництва по проекту готельно-житлового комплексу по проспекту Академіка Глушкова, 92б у м. Києві (32,4 млн. грн. станом на 31.12.2009 р.).

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;
- 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	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Активи	344,6	11 547,9	51 851,8	35 047,7	37 900,5
Незавершене будівництво	0,0	9 321,4	41 954,4	28 888,5	32 381,3
Дебіторська заборгованість	259,4	1 556,3	7 091,7	3 970,4	3 874,2
Основні засоби	0,0	6,0	57,2	287,8	274,9
Власний капітал	318,7	3 885,0	380,1	(1 958,8)	(752,7)
Кредиторська заборгованість	25,9	7 662,9	21 021,4	3 053,8	2 585,7

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	1,3	0,0	1 320,4	0,0	0
інші операційні доходи	106,6	0,6	4 754,5	37 438,8	44 950,1
Інші звичайні доходи	0,1	0,0	265 293,4	0	0,4
Разом чисті доходи	108,0	0,6	268 727,5	37 438,8	44 950,5
інші операційні витрати	67,7	75,6	6 503,3	38 036,0	47 728,3
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	256 719,3	1 621,3	1 621,3
Разом витрати	80,1	158,5	263 222,6	39 777,7	52 838,7
Чистий прибуток (збиток)	27,9	(157,9)	5 504,9	(2 338,9)	(7 888,2)

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

Станом на березень 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 31.12.2009 р. становить 12,3%, обсяг фінансування склав 32,4 млн. грн.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від поживлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку. Загалом в Києві нараховується біля 200 будівельних об'єктів, що передбачають зведення багатоквартирних житлових будинків. Протягом року роботи на більшості з них були зупинені або відбувалися ледь помітними темпами. Активні роботи йшли лише на окремих майданчиках.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Фірма Укрторг» зросла на 8,1% (на 2 852,8 тис. грн.) і станом на 31.12.2009 р. становила 37 900,5 тис. грн. Активи в аналізованому періоді збільшились за рахунок зростання обсягу незавершеного будівництва за проектом, яке є основним елементом активу товариства. Основним елементом пасивів товариства станом на кінець аналізованого періоду виступали довгострокові зобов'язання ТОВ «Фірма Укрторг», що були представлені довгостроковими кредитами. Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Фірма Укрторг» протягом 2009 року стало отримання збитку у розмірі (-)7 888,2 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) та іншими звичайними витратами (сплата відсотків за кредитом).

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» підтверджено на рівні uaB-, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

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	30.09.2009	31.12.2009
Актив	344,60	11 547,90	51 851,80	35 047,7	37 900,4
I. Необоротні активи	0,00	9 327,40	42 279,80	29 176,3	32 656,2
Незавершене будівництво	0,00	9 321,40	41 954,40	28 888,5	32 381,3
Основні засоби:	0,00	6,00	57,20	287,8	274,9
II. Оборотні активи	270,40	2 220,50	9 572,00	5 871,4	5 244,3
Запаси:	0,00	588,80	45,90	23,9	24,5
виробничі запаси	0,00	570,70	27,80	5,8	6,4
готова продукція	0,00	18,10	18,10	18,1	18,1
Дебіторська заборгованість за товари:	1,50	0,00	3 058,10	0,0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	48,40	514,80	4 026,90	3 963,7	3 867,5
з бюджетом	48,40	514,80	4 026,90	3 963,7	3 867,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	209,50	1 041,50	6,70	6,7	6,7
Грошові кошти та їх еквіваленти:	9,40	75,40	1 568,70	840,4	119,6
в національній валюті	9,40	75,40	28,70	15,9	8,2
в іноземній валюті	0,00	0,00	1 540,00	824,5	111,4
Інші оборотні активи	1,60	0,00	865,70	1 036,8	1 226
III. Витрати майбутніх періодів	74,20	0,00	0,00	0,0	0
Пасив	344,60	11 547,90	51 851,80	35 047,7	37 900,5
I. Власний капітал	318,70	3 885,00	380,10	(1 958,8)	(752,7)
Статутний капітал	1 000,00	4 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(244,50)	(115,00)	5 619,90	(7 958,80)	(6 752,7)
Неоплачений капітал	436,80	0,00	0,00	0,00	0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	30 450,30	33 952,7	36 067,4
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	30 450,30	33 952,7	36 067,4
IV. Поточні зобов'язання	25,90	7 662,90	21 021,40	3 053,8	2 585,7
Кредиторська заборгованість за товари	2,60	56,60	17 998,40	171,5	181
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,00	127,50	6,10	12	9,1
з бюджетом	4,60	120,20	0,00	0,6	0,6
зі страхування	0,40	2,30	0,90	6,1	6
з оплати праці	1,00	5,00	5,20	5,3	2,5
Інші поточні зобов'язання	17,30	7 478,80	3 016,90	2 870,3	2 395,6
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,0	0

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

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	1,3	0,0	1 320,4	0,0	0,0
Інші операційні доходи	106,6	0,6	4 754,5	37 438,8	44 950,1
Інші звичайні доходи	0,1	0,0	265 293,4	0,0	0,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	108,0	0,6	268	37 438,8	44 950,5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	22,9	0,0	3 377,7
Матеріальні витрати	0,1	0,1	2,9	34,5	0,0
Витрати на оплату праці	8,9	56,2	381,8	35,6	44,8
Відрахування на соціальні заходи	3,3	20,9	134,2	13,3	16,7
Амортизація	0,1	5,7	22,8	37,0	49,9
Інші операційні витрати	67,7	75,6	5 984,5	38 036	47 728,3
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	256 719,3	1 621,3	1 621,3
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	80,1	158,5	263 222,6	39 777,7	52 838,7
Чистий прибуток (збиток)	27,9	(157,9)	5 504,9	(2 338,9)	(7 888,2)



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