

**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 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:	<b>uaB-</b>
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 окремий 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». 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.

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 українському банку. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість ТОВ «Фірма Укрторг» за кредитною лінією складає 25 060,0 тис. грн. Крім того, 15 грудня 2008 року ТОВ «Фірма Укрторг» отримало беззаставну позику від партнера. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість за позику становить 5 390,0 тис. грн.

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.

## **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
<b>Актив</b>	<b>166,70</b>	<b>344,60</b>	<b>11 547,90</b>	<b>16 432,00</b>	<b>51 851,80</b>	<b>50 470,60</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 327,40</b>	<b>13 384,00</b>	<b>42 279,80</b>	<b>42 356,90</b>
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
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>123,40</b>	<b>270,40</b>	<b>2 220,50</b>	<b>3 048,00</b>	<b>9 572,00</b>	<b>8 113,70</b>
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
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>43,30</b>	<b>74,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Пасив</b>	<b>166,80</b>	<b>344,60</b>	<b>11 547,90</b>	<b>16 432,00</b>	<b>51 851,80</b>	<b>50 470,60</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>-55,90</b>	<b>318,70</b>	<b>3 885,00</b>	<b>3 765,00</b>	<b>380,10</b>	<b>(853,10)</b>
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
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 450,30</b>	<b>30 450,30</b>
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	30 450,30	30 450,30
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>222,70</b>	<b>25,90</b>	<b>7 662,90</b>	<b>12 667,00</b>	<b>21 021,40</b>	<b>20 873,40</b>
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
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 320,4</b>	<b>0,0</b>
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
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>2,4</b>	<b>108,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>268</b>	<b>1 845,6</b>
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
<b>Разом витрати</b>	<b>127,3</b>	<b>80,1</b>	<b>158,5</b>	<b>120,2</b>	<b>263 222,6</b>	<b>3 078,8</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(124,9)</b>	<b>27,9</b>	<b>(157,9)</b>	<b>(120,1)</b>	<b>5 504,9</b>	<b>(1 233,2)</b>



---

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



---

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



---

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