

Рейтинговий звіт TLSA 001-006 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «Таласса»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні незабезпечені облигації
Обсяг випуску:	серії А – 2 000 000,0 грн.; серії В – 3 000 000,0 грн.; серії С – 4 000 000,0 грн.; серії D – 6 000 000,0 грн.; серії E – 4 412 700,0 грн.; серії F – 3 000 000,0 грн.; серії G – 3 000 000,0 грн.; серії H – 7 000 000,0 грн.; серії I – 7 000 000,0 грн.; серії J – 9 280 800,0 грн.; серії K – 7 000 000,0 грн.; серії L – 7 000 000,0 грн.; серії M – 9 532 200,0 грн.; серії N – 17 000 000,0 грн.; серії O – 17 000 000,0 грн.; серії P – 21 694 800,0 грн.; серії Q – 20 000 000,0 грн.; серії R – 20 000 000,0 грн.; серії S – 23 176 700,0 грн.; серії T – 30 000 000,0 грн.; серії U – 30 000 000,0 грн.; серії V – 34 257 900,0 грн.; серії W – 33 000 000,0 грн.; серії X – 33 000 000,0 грн.; серії Y – 41 374 400,0 грн.; серії Z – 25 000 000,0 грн.; серії AA – 25 000 000,0 грн.; серії AB – 32 365 600,0 грн. на загальну суму: 475 095 100,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серій A-AB – 100,0 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 20 000 шт.; серії В – 30 000 шт.; серії С – 40 000 шт.; серії D – 60 000 шт.; серії E – 44 127 шт.; серії F – 30 000 шт.; серії G – 30 000 шт.; серії H – 70 000 шт.; серії I – 70 000 шт.; серії J – 92 808 шт.; серії K – 70 000 шт.; серії L – 70 000 шт.; серії M – 95 322 шт.; серії N – 170 000 шт.; серії O – 170 000 шт.; серії P – 216 948 шт.; серії Q – 200 000 шт.; серії R – 200 000 шт.; серії S – 231 767 шт.; серії T – 300 000 шт.; серії U – 300 000 шт.; серії V – 342 579 шт.; серії W – 330 000 шт.; серії X – 330 000 шт.; серії Y – 413 744 шт.; серії Z – 250 000 шт.; серії AA – 250 000 шт.; серії AB – 323 656 шт. загальна кількість: 4 750 951 шт.
Термін розміщення:	серії А - з 19.05.2008 р. по 18.05.2009 р.; серії В - з 02.07.2008 р. по 01.06.2009 р. серії С - з 01.08.2008 р. по 31.07.2009 р.; серії D - з 01.09.2008 р. по 31.08.2009 р. серії E - з 01.10.2008 р. по 30.09.2009 р.; серії F - з 01.11.2008 р. по 31.10.2009 р. серії G - з 01.12.2008 р. по 30.11.2009 р.; серії H - з 01.01.2009 р. по 31.12.2009 р. серії I - з 01.02.2009 р. по 31.01.2010 р.; серії J - з 01.03.2009 р. по 28.02.2010 р. серії K - з 01.04.2009 р. по 31.03.2010 р.; серії L - з 01.05.2009 р. по 30.04.2010 р. серії M - з 01.06.2009 р. по 31.05.2010 р.; серії N - з 01.07.2009 р. по 30.06.2010 р. серії O - з 01.08.2009 р. по 31.07.2010 р.; серії P - з 01.09.2009 р. по 31.08.2010 р. серії Q - з 01.10.2009 р. по 30.09.2010 р.; серії R - з 01.11.2009 р. по 31.10.2010 р. серії S - з 01.12.2009 р. по 30.11.2010 р.; серії T - з 01.01.2010 р. по 31.12.2010 р. серії U - з 01.02.2010 р. по 31.01.2011 р.; серії V - з 01.03.2010 р. по 28.02.2011 р. серії W - з 01.04.2010 р. по 31.03.2011 р.; серії X - з 01.05.2010 р. по 30.04.2011 р. серії Y - з 01.06.2010 р. по 31.05.2011 р.; серії Z - з 01.07.2010 р. по 30.06.2011 р. серії AA - з 01.08.2010 р. по 31.07.2011 р.; серії AB - з 01.09.2010 р. по 31.08.2011 р.
Термін обігу:	серій A-AB - після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 30.04.2013 р.
Термін погашення:	серій A-AB - з 01.05.2013 р. по 30.06.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	03.04.2008 р.
Дата оновлення:	24.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	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 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 ПП «Таласса» за II квартал 2009 року, 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	03.04.2008 р.	24.03.2009 р.	07.08.2009 р.	24.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Таласса» підтримується:

- участю у будівництві I черги готельно-рекреаційного комплексу в районі парку Перемоги у м. Севастополі Генпідрядника – ТОВ «Будівельна компанія Форум Крим», що має досвід будівельної діяльності.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Таласса» обмежується:

- залежністю виконання зобов'язань за випуском облігацій від результатів реалізації проекту будівництва готельно-рекреаційного комплексу в районі парку Перемоги у м. Севастополі, який на сьогодні перебуває на початковій стадії будівництва (затримка у ході виконання робіт становить близько 1 року), досвіду реалізації таких проектів Емітент не має;
- недостатньою відкритістю та прозорістю діяльності Емітента;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)17,5 млн. грн. станом на 30.06.2009 р.);
- 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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	982,0	24,8	469,0	5 452,4	25 039	24 846	25 559
Грошові кошти	0,0	0,2	345,3	2 840,9	325	41	68
Дебіторська заборгованість	587,5	15,8	92,9	1 903,9	5 958	6 017	6 666
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	594,7	18 740	18 740	18 761
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	5 302,5	36 757	37 260	41 814
Власний капітал	(14,5)	(350,1)	461,9	109,6	(16 707)	(17 292)	(17 467)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	3 міс. 2008	3 міс. 2009	II кв. 2009
Разом доходи	0,0	0	0
Разом витрати	0,0	585	760
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(585)	(760)

ПП «Таласса» зареєстровано у березні 2003 року в м. Севастополі. До 2006 року товариство здійснювало оптову торгівлю будівельними матеріалами. З 2007 року основним напрямом діяльності компанії є операції з організації проектування, спорудження й реалізації об'єктів житлової та комерційної нерухомості.

ПП «Таласса» на сьогодні вперше як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва готельно-рекреаційного комплексу в районі парку Перемоги в м. Севастополі загальною проектною площею 63 039,03 кв. м, у т.ч. загальна проектна площа першого пускового комплексу (корпус № 1) – 11 731,21 кв. м.

Станом на 30.06.2008 р. обсяг незавершеного будівництва в фінансовому обліку товариства складав 18 761,0 тис. грн. Станом на початок серпня 2009 року на будівельному майданчику зі зведення I пускового комплексу в складі готельно-рекреаційного комплексу в районі парку Перемоги у м. Севастополі влаштовано котлован та пальове поле, каркас зведено до рівня 6-7 поверхів. За даними представників компанії, проводяться роботи з проектування інших будівель комплексу та проектування зовнішніх мереж.

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що відображення позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища, характерні для будівельного сектору, поки що не відбилися на показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009р. житла. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Протягом I півріччя 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 112,5 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 9,6% більше показника відповідного періоду 2008 року.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ПП «Таласса» зросла на 713 тис. грн. (з 24 846,0 тис. грн. до 25 559,0 тис. грн.). Основними елементами активів підприємства є незавершене будівництво за проектом компанії та дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2009 року були позики від пов'язаних компаній. Фінансово-господарська діяльність ПП «Таласса» протягом 6 міс. 2009 року була збитковою. Підприємство зазнало збитків у розмірі 760 тис. грн.

З метою фінансування будівництва комплексу ПП «Таласса» залучає кошти шляхом випуску та розміщення дисконтних облігацій загальним номінальним обсягом 475 095 100,0 грн. Погашення облігацій та виплата доходу за облігаціями здійснюються за рахунок доходу, отриманого Емітентом від виробничої діяльності після розрахунків з бюджетом і сплати інших обов'язкових платежів. Номінальна

вартість однієї облигації складає 100,0 грн., під час розміщення вони продаються за ціною 65,0 грн. за одну штуку.

Облігації товариства серій А, В, С були зареєстровані ДКЦПФР 11 квітня 2008 року (тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій за номерами від 382/2/08-Т до 384/2/08-Т). Станом на кінець червня 2009 року розміщення облигацій не відбувалося.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ПП «Таласса» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ПП «Таласса», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	982,00	24,80	469,00	5 452,40	25 039	24 846	25 559
Необоротні активи	247,00	8,80	30,80	609,80	18 756	18 756	18 777
Незавершене будівництво	0,0	0,0	30,80	594,70	18 740	18 740	18 761
Основні засоби:	233,30	0,00	0,00	15,10	16	16	16
Довгострокові фінансові інвестиції:	13,70	8,80	0,0	0,0	0	0	0
Оборотні активи	735,00	16,00	438,20	4 806,70	6 283	6 090	6 782
виробничі запаси	124,10	0,0	0,0	0,0	0	0	0
готова продукція	23,40	0,0	0,0	0,0	0	0	0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	581,50	0,0	0,0	0,0	23	33	32
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	3,70	0,0	28,60	76,70	3 866	3 849	3 820
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	2 069	2 135	2 814
Інша поточна дебіторська заборгованість	2,30	15,80	64,30	1 827,20	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,00	0,20	345,30	2 840,90	325	41	68
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	61,90	0	32	48
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	35,90	0	0	0
Пасив	982,00	24,80	469,00	5 452,40	25 039	24 846	25 559
Власний капітал	(14,50)	(350,10)	461,90	109,60	(16 707)	(17 292)	(17 467)
Статутний капітал	0,0	0,0	550,00	550,00	550	550	550
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(14,50)	(350,10)	(88,10)	(440,40)	(17 257)	(17 842)	(18 017)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	5 302,50	36 757	37 260	41 814
Поточні зобов'язання	996,50	374,90	7,10	40,30	4 989	4 878	1 212
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0	0	0	100	584
Кредиторська заборгованість за товари	12,60	0,0	0,0	0,0	212	185	184
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	193	0	0
з бюджетом	0,60	27,20	3,20	3,50	1	1	7
зі страхування	0,10	0,0	0,0	1,70	2	4	4
з оплати праці	0,90	0,40	0,0	4,70	6	8	8
Інші поточні зобов'язання	982,30	347,30	3,90	30,40	4 575	4 580	425
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Дані звіту про фінансові результати ПП «Таласса», тис. грн.

Показник	3 міс. 2008	3 міс. 2009	II кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0	0
Разом доходи	0,0	0,0	0,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	5	6
Витрати на оплату праці	0,0	24	59
Відрахування на соціальні заходи	0,0	11	22
Амортизація	0,0	1	1
Інші операційні витрати	0,0	41	46
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	503	626
Надзвичайні витрати	0,0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0	0
Разом витрати	0,0	585	760
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(585)	(760)



Хід робіт на об'єкті будівництва в районі парку Перемоги в м. Севастополі станом (зліва-направо) на 21.03.2008 р. та на кінець липня 2008 р.



Об'єкт будівництва в районі парку Перемоги в м. Севастополі станом на листопад 2008 р. та на вересень 2009 р.