

Рейтинговий звіт TIRA 003-009 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ТИАРА»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії В – 26 025 325,11 грн. на загальну суму: 26 025 325,11 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії В – 42,93 грн.
Кількість облігацій:	серії В – 606 227 шт. загальна кількість: 606 227 шт.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.03.2010 р.
Термін розміщення:	з 10.12.2007 р. по 30.04.2008 р.
Термін погашення:	з 01.04.2010 р. по 14.05.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	29.11.2007 р.
Дата оновлення:	30.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 ТОВ «ТІАРА» за 2009 рік.

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	29.11.2007	19.09.2008	09.12.2008	14.04.2009	26.06.2009	29.12.2009	30.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	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.

Кредитні рейтинги **uaCCC**, **uaCC**, **uaC** 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 «ТІАРА» підтримується:

- досвідом реалізації проектів будівництва житлових будинків: Емітентом введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею близько 30 тис. кв. м.

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

- призупиненням будівництва житлового будинку по вул. Головатого, 71б у м. Борисполі, що призведе до несвоєчасного погашення цільових облігацій серії В;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- 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
Активи	41 854,9	76 169,6	87 000,0	60 166,0
Власний капітал	311,6	583,2	1 245,0	1 616,0
Дебіторська заборгованість	8 321,9	5 332,9	5 072,0	7 340,0
Кредиторська заборгованість	575,2	2 012,4	1 900,0	1 308,0
Незавершене будівництво	29 740,7	64 250,6	59 692,0	31 495,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009
Чистий дохід	964,1	25 355,0	18 545,0
Валовий прибуток	248,6	4 286,0	3 158,0
Операційний прибуток (збиток)	101,4	882,0	739,0
Чистий прибуток (збиток)	48,3	661,0	371,0

Основними напрямками діяльності ТОВ «ТИАРА» є проведення будівельно-ремонтних та проектних робіт, а також залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «ТИАРА» як Замовник будівництва має досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів: протягом періоду діяльності компанією було зведено, реконструйовано та здано в експлуатацію п'ять житлових будинків у містах Борисполі, Українці та Каневі.

ТОВ «ТИАРА» є Замовником будівництва житлового кварталу у м. Борисполі по вул. Головатого, що включає чотири житлові будинки загальною проектною площею 25 174,7 кв. м. На сьогодні житлові будинки №№77а та 77б введені в експлуатацію. По житловому будинку №71б – призупинені роботи на рівні 3-го поверху. Ступінь будівельної готовності, за даними компанії, станом на 30.09.2009 р. складала 25%. Для фінансування будівництва були випущені цільові облігації серії В, зобов'язання за якими на кінець грудня 2009 року становили 26 019 тис. грн.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку київської області засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних будівельними підприємствами області, які працювали у 2009 році, виконано будівельних робіт на суму 1 355,7 млн. грн., що у порівняльних цінах становить 46,2% до обсягів будівництва у 2008 році. Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009 рік 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 Київській області введено в експлуатацію 680,1 тис. кв. м. загальної площі житла, що на 41,6% менше, ніж за 2008 рік. Частка індивідуального житлового будівництва у 2009 році становила 50,9% від загального обсягу введеного житла. Порівняно з 2008 роком обсяг житла введеного індивідуальними забудовниками скоротився на 61,9%.

Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. 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.

У результаті фінансово-господарської діяльності за підсумками 2009 року ТОВ «ТИАРА» отримало прибуток у розмірі 371 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства зменшилася на 30,8% – до 60 166 тис. грн. Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням незавершеного будівництва. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 2009 року були зобов'язання товариства.

Станом на 31.12.2009 р. заборгованість товариства за позиками складала 1 400 тис. грн., що становить 2,3% пасиву товариства. Зобов'язання ТОВ «ТИАРА» за облігаціями серії В на кінець грудня 2009 року становили 26 019 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ТИАРА» знижено до рівня **uaССС**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

І. І. Дикий

Додатки

Дані балансу ТОВ «ТІАРА», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.09.2009	31.12.2009
I. Необоротні активи						
Нематеріальні активи:	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Незавершене будівництво	29 740,7	64 250,6	59 692,0	48 376,0	40 864,0	31 495,0
Основні засоби:						
залишкова вартість	341,0	1 258,4	1 572,0	1 401,0	1 255,0	1 070,0
первісна вартість	562,4	1 792,7	2 661,0	2 661,0	2 661,0	2 674,0
знос	221,4	534,3	1 089,0	1 260,0	1 406,0	1 604,0
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	50,0	50,0	50,0	50,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	16 385,0	16 385,0	16 385,0	16 385,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	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
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	30 081,7	65 509,0	77 700,0	66 213,0	58 555,0	49 001,0
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	2 653,7	3 442,9	3 337,0	2 686,0	2 471,0	2 387,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	68,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	245,0	1 554,0	975,0	677,0	514,0	515,0
первісна вартість	245,0	1 554,0	975,0	677,0	514,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	51,7	0,0	732,0	1 125,0	1 182,0	1 264,0
за виданими авансами	0,0	0,0	338,0	117,0	117,0	117,0
з нарахованих доходів	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
Інша поточна дебіторська заборгованість	8 025,2	3 778,9	3 027,0	3 200,0	2 992,0	5 444,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	739,0	313,1	39,0	68,0	9,0	43,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	58,1	1 533,5	829,0	794,0	726,0	1 314,0
Усього за розділом II	11 772,7	10 622,6	9 277,0	8 667,0	8 011,0	11 152,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,5	38,0	23,0	20,0	6,0	8,0
БАЛАНС	41 854,9	76 169,6	87 000,0	74 900,0	66 572,0	60 161,0

Джерело: ТОВ «ТІАРА»

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.09.2009	31.12.2009
I. Власний капітал						
Статутний капітал	18,5	18,5	19,0	19,0	19,0	19,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	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
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	293,1	564,7	1 226,0	830,0	1 580,0	1 597,0
Неоплачений капітал	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
Усього за розділом I	311,6	583,2	1 245,0	849,0	1 599,0	1 616,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	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
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	3 999,0	3 999,0	1 681,0	1 400,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	128,1	503,0	485,0	474,0	474,0
Усього за розділом III	0,0	128,1	4 502,0	4 484,0	2 155,0	1 874,0
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	0,0	4 149,2	1 473,0	1 473,0	1 473,0	1 046,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	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
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	503,9	1 920,5	1 754,0	1 813,0	1 872,0	1 236,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	93,0	0,0	0,0
з бюджетом	39,2	36,3	74,0	7,0	8,0	10,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	8,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	9,5	18,5	26,0	13,0	17,0	14,0
з оплати праці	22,6	37,1	38,0	31,0	78,0	48,0
з учасниками	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
Інші поточні зобов'язання	40 968,1	69 296,7	77 880,0	66 137,0	59 370,0	54 322,0
Усього за розділом IV	41 543,3	75 458,3	81 253,0	69 567,0	62 818,0	56 676,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	41 854,9	76 169,6	87 000,0	74 900,0	66 572,0	60 166,0

Джерело: ТОВ «ТІАРА»

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Стаття	2007	2008	3 міс. 2009	9 міс. 2009	2009
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1 156,9	30 426,0	13 424,0	22 250,0	22 255,0
Податок на додану вартість	192,8	5 071,0	2 237,0	3 708,0	3 710,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	964,1	25 355,0	11 187,0	18 542,0	18 545,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	715,5	21 069,0	10 441,0	16 058,0	15 387,0
Валовий:					
прибуток	248,6	4 286,0	746,0	2 484,0	3 158,0
збиток	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	0,0	1,0	0,0	274	276,0
Адміністративні витрати	147,2	3 405,0	633,0	1 141,0	2 198,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	487,0	488,0	497,0
Фінансові результати від операційної діяльності:					
прибуток	101,4	882,0	–	1 129,0	739,0
збиток	–	–	374,0	–	–
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	757,0	244,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:					
прибуток	101,4	882,0	–	372,0	495,0
збиток	–	–	374,0	–	–
Податок на прибуток	53,1	221,0	22,0	18,0	124,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:					
прибуток	48,3	661,0	–	354,0	371,0
збиток	–	–	396,0	–	–
Надзвичайні:					
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:					
прибуток	48,3	661,0	–	354,0	371,0
збиток	–	–	396,0	–	–

Джерело: ТОВ «ТИАРА»