

Рейтинговий звіт RIKA 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА»
Тип кредитного рейтингу:	кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А - 3 670 380,00 грн.; серій В, С - 4 202 520,00 грн.; серії D - 4 247 160,00 грн.; серій Е, L - 3 584 430,00 грн.; серій F, G - 5 411 910,00 грн.; серії H - 2 593 500,00 грн.; серії I - 2 094 630,00 грн.; серії J - 2 590 080,00 грн.; серії K - 5 180 160,00 грн.; серій M, N, O - 4 406 670,00 грн.; серії P - 4 257 360,00 грн.; серії Q - 2 579 160,00 грн.; серії R - 6 734 340,00 грн.; серії S - 1 584 000,00 грн. на загальну суму: 75 148 500,0 грн.
Номінальна вартість:	серії А, В, С, D, Е, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R – 30,0 грн., серія S – 33 000,0 грн.
Кількість облигацій:	серії А - 122 346 штук; серій В, С - 140 084 штуки; серії D - 141 572 штуки; серій Е, L - 119 481 штука; серій F, G - 180 397 штук; серії H - 86 450 штук; серії I - 69 821 штука; серії J - 86 336 штук; серії K - 172 672 штуки; серій M, N, O - 146 889 штук; серії P - 141 912 штук; серії Q - 85 972 штуки; серії R - 224 478 штук; серії S - 48 штук. загальна кількість: 2 452 198 штук
Термін розміщення:	серія А: з 20.03.2008 р. по 20.03.2009 р.; серія В: з 20.02.2008 р. по 20.02.2009 р.; серія С: з 20.01.2008 р. по 20.01.2009 р.; серія D: з 20.08.2008 р. по 20.08.2009 р.; серія Е: з 20.07.2008 р. по 20.07.2009 р.; серія F: з 20.12.2007 р. по 20.12.2008 р.; серія G: з 20.11.2007 р. по 20.11.2008 р.; серія H: з 30.10.2007 р. по 30.10.2008 р.; серія I: з 20.06.2008 р. по 20.06.2009 р.; серія J: з 20.10.2007 р. по 20.10.2008 р.; серія K: з 30.09.2007 р. по 30.09.2008 р.; серія L: з 20.05.2008 р. по 20.05.2009 р.; серія M: з 30.08.2007 р. по 30.08.2008 р.; серія N: з 30.07.2007 р. по 30.07.2008 р.; серія O: з 20.06.2007 р. по 20.06.2008 р.; серія P: з 20.04.2008 р. по 20.04.2009 р.; серія Q: з 30.05.2007 р. по 30.05.2008 р.; серія R: з 30.04.2007 р. по 30.04.2008 р.; серія S: з 30.05.2007 р. по 20.05.2008 р.
Термін обігу:	обіг дозволяється після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій. Дата закінчення обігу - 29.09.2009 р.
Термін погашення:	з 30.09.2009 р. по 29.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	01.02.2007 р.
Дата оновлення:	21.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз 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 Проектно-будівельна фірма «РІКА» за I півріччя 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА» у ході рейтингового процесу.

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	01.02.2007	06.06.2008	11.09.2008	19.12.2008	25.09.2009	29.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	21.09.2010
Рівень рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження	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.

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 ПФФ «Ріка» підтримується:

- наявністю у Емітента досвіду будівництва двох житлових будинків у якості Генерального підрядника, загальною площею 6,6 тис. кв. м;
- обсягом фінансування проекту будівництва житлового комплексу по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях: 58 млн. грн. станом на 30.06.2010 р., приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-S.

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

- повільними темпами виконання робіт з будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219, що очікувано призведе до несвоєчасного погашення цільових облігацій серій А-S;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом частини житлового комплексу по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях (будинки №№ 5 та 6);
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.06.2010 р. (-)2 395 тис. грн.) внаслідок збиткової діяльності Емітента;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- 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	30.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	12 665	29 216	51 833	76 221	68 682	63 872	60 935
Власний капітал	323	(202)	304	(936)	(2 155)	(2 181)	(2 395)
Товарно-матеріальні запаси	3 218	14 682	24 122	35 359	15 692	16 821	18 901
Основні засоби	1 603	1 539	1 638	1 739	2 018	1 935	1 870
Поточні зобов'язання	12 342	22 394	0	21 916	21 762	21 636	22 596
Довгострокові зобов'язання	0	7 024	20 704	55 241	49 075	44 417	40 734

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	6 міс. 2009	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	9 181	23 933	21 384	2 091	11 980	4 522	8 685
Валовий прибуток	1 060	2 663	1 199	(314)	276	286	646
Операційний прибуток (збиток)	(568)	627	(722)	(1 010)	(1 194)	(26)	(240)
Чистий прибуток (збиток)	(606)	(525)	734	(1 010)	(1 219)	(26)	(240)

Основними напрямками діяльності ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» є виробництво та реалізація товарного бетону, будівництво різнопланових споруд і будівель, а також залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» має досвід здійснення інвестиційно-будівельних проектів як Генпідрядник та Субпідрядник будівництва. Так, ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» здійснило будівництво чотирьох об'єктів у м. Чернівцях: 15-квартирний житловий будинок по вул. О. Кобилянської, 19, автосалон «Міцубісі» по вул. Головній, 265-в, 85-квартирний житловий будинок (секція 5) по вул. Червоноармійській, 57, критий ринок «Формаркет» на розі вул. Стасюка та проспекту Незалежності.

В цілому будівельна галузь характеризується високим рівнем ризиків, пов'язаних зі значною капіталомісткістю, нестабільністю попиту та цін, чутливістю до ринку позикового капіталу тощо. У I півріччі 2010 року спад у галузі будівництва Чернівецького регіону посилювався, про що свідчить прискорення темпів зниження обсягів виконання будівельних робіт (на 56,8% до 167,2 млн. грн.) порівняно з минулим роком. Більшість будівельних майданчиків Чернівців залишаються замороженими, будівельні компанії продовжують відчувати дефіцит фінансових ресурсів, що спричинено низькою платоспроможністю населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Особливістю місцевого ринку нерухомості є його сезонність. Так, попит на ринку зростає по закінченню літнього сезону або на новорічні та різдвяні свята, коли заробітчани повертаються до дому із-за кордону. У I півріччі 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігається ситуація коли обсяг пропозиції значно перевищує попит, при цьому ціни на житло залишаються досить стабільними. Треба зазначити, що сьогодні фактична вартість житла не відповідає наявним доходам громадян, тому найближчим часом не слід очікувати на пошвавлення на ринку житлової нерухомості Чернівців. На сьогодні найбільш ймовірними факторами активізації попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

За даними ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА», станом на 30.06.2010 р. на об'єкті будівництва здійснено такі роботи:

- будинки №№ 1, 5 та 6 – введено в експлуатацію;
- будинок № 4 – виконано земляні роботи та роботи з улаштування монолітного залізобетонного фундаменту, закінчено улаштування стін цокольного поверху, зведено стіни з 1-го по 9-й поверхи, здійснюється робота з огороження даху (30%). Готовність об'єкту близько 75%.
- будинок № 2 – закінчено земляні роботи, виконана бетонна підготовка, здійснено улаштування монолітного залізобетонного фундаменту, на 95%

виконано роботи з улаштування стін цокольного поверху, гідроізоляції. Готовність об'єкту близько 15%.

- будинок № 3 – закінчено земляні роботи, виконана бетонна підготовка, здійснено улаштування монолітного залізобетонного фундаменту, роботи з улаштування стін цокольного поверху, гідроізоляції, на 50% зведено стіни 1-го поверху. Готовність об'єкту близько 20%.

Обсяг капітальних інвестицій в будівництво житлового комплексу по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях станом на 30.06.2010 р. становив понад 58 млн. грн.

Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» протягом I півріччя 2010 року став чистий збиток в обсязі 240 тис. грн. Валюта балансу товариства за звітний період зменшилася на 11,3% – до 60 935 тис. грн. на 30.06.2010 р. Активи сформовано переважно оборотними активами (в основному запаси та короткострокова дебіторська заборгованість), які становлять 72,5% валюти балансу. Основними джерелами формування пасиву компанії в аналізованому періоді були довгострокові (частково розміщені облігації) та поточні зобов'язання (короткострокові позики та кредиторська заборгованість). Власний капітал на кінець звітного періоду мав від'ємне значення ((-)2 395 тис. грн.) внаслідок збиткової діяльності.

ТОВ ПБФ «РІКА» має зобов'язання за кредитом в АКБ «Форум» (12 763 тис. грн. на 30.06.2010 р.), а також зобов'язання за беззаставною позицією, наданою ТОВ КУА «Парангон» (3 841 тис. грн.).

Протягом I півріччя 2010 року в обмін на квартири в будинках №5 та №6 погашено частину облігацій серій М, N, O, P, Q, R на загальну суму 8 341 тис. грн. Станом на 30.06.2010 р. в утримувачів залишалися облігації на 40 734 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА» підтверджено на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

І. І. Дикий

Додатки

Балансові дані ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Актив	12 665	29 216	76 221	68 682	63 872	60 935
I. Необоротні активи	6 173	1 540	1 740	2 019	1 936	1 871
Нематеріальні активи:	1	1	1	1	1	1
Незавершене будівництво	4 564	0	0	0	0	0
Основні засоби	1 603	1 539	1 739	2 018	1 935	1 870
Довгострокові фінансові інвестиції:	5	0	0	0	0	0
за методом участі в капіталі інших підприємств	5	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	6 492	27 677	74 481	66 663	43 495	44 178
Запаси:						
виробничі запаси	3 136	3 407	3 532	630	746	1 238
незавершене виробництво	0	9 349	30 350	15 052	16 038	17 620
готова продукція	72	30	480	0	27	33
товари	10	1 895	997	10	10	10
Дебіторська заборгованість за товари	547	452	561	1 753	1 030	798
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	58	4	169	1 002	417	3
за виданими авансами	1 320	0	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	349	10 981	35 950	25 208	24 658	24 016
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	199	78	197	5	24	55
Інші оборотні активи	801	1 481	2 245	585	545	405
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
IV. Необоротні активи та груп вибуття	0	0	0	22 418	18 441	14 886
Пасив	12 665	29 216	76 221	68 682	63 872	60 935
I. Власний капітал	323	(202)	(936)	(2 155)	(2 181)	(2 395)
Статутний капітал	20	20	20	20	20	20
Інший додатковий капітал	110	110	110	110	110	110
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	193	(332)	(1 066)	(2 285)	(2 311)	(2 525)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	0	7 024	55 241	49 075	44 417	40 734
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	7 024	55 241	49 075	44 417	40 734
IV. Поточні зобов'язання	12 342	22 394	21 916	21 762	21 636	22 596
Короткострокові кредити банків	7 903	10 553	17 288	16 629	16 629	16 604
Кредиторська заборгованість за товари	630	2 092	4 011	3 832	3 160	3 285
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	2 883	8 329	0	0	0	0
з бюджетом	66	334	43	77	29	462
зі страхування	106	115	87	41	57	50
з оплати праці	204	232	211	114	127	227
Інші поточні зобов'язання	549	739	276	1 069	1 634	1 968
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0

Джерело: ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА», тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	6 міс. 2009	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	9 181	23 933	21 384	2 091	11 980	4 522	8 685
Собівартість	8 121	21 270	20 185	2 405	11 704	4 236	8 039
Валовий прибуток	1 060	2 663	1 199	(314)	276	286	646
Загальні витрати	1 268	1 623	1 755	504	1 135	292	600
Інші операційні доходи	217	179	1 478	144	201	0	10
Інші операційні витрати	243	592	1 644	336	536	0	296
Операційний прибуток (збиток)	(234)	627	(722)	(1 010)	(1 194)	(26)	(240)
Фінансові доходи	0	0	0	0	0	0	0
Фінансові витрати	0	1 152	0	0	0	0	0
Інші позаопераційні доходи	0	0	0	0	0	0	0
Інші позаопераційні витрати	334	0	0	0	11	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(568)	(525)	(722)	(1 010)	(1 205)	(26)	(240)
Податок на прибуток	38	0	12	0	14	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(606)	(525)	(734)	(1 010)	(1 219)	(26)	(240)

Джерело: ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА»