

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 РІКА 001-010 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:	26.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
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 квартал 2009 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	01.02.07	06.06.08	11.09.08	19.12.08	31.03.09	26.06.09
Рівень 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.

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 ПФФ «Ріка» підтримується:

- наявністю у Емітента досвіду будівництва двох житлових будинків (15-квартирний житловий будинок по вул. О. Кобилянської, 19; 85-квартирний житловий будинок (секція 5) по вул. Червоноармійській, 57, у м. Чернівцях) як Генерального підрядника, загальною площею 6,6 тис. кв. м;
- обсягом фінансування проекту будівництва житлового комплексу по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях: 43,2 млн. грн. станом на 31.03.2009 р. (протягом I кварталу 2009 року збільшився на 17,8 млн. грн.).

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

- затримкою будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219 (плановий термін здачі об'єкта в експлуатацію – III квартал 2009 року, змінений термін – II квартал 2010 року);
- перебуванням у заставі за банківським кредитом частини житлового комплексу по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях (будинки №5 та №6);
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім 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	31.12.2005	31.12.2006	30.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	4 585,8	12 665,0	29 216,2	31 851,0	76 221,0	75 495,0
Власний капітал	929,4	323,2	(201,9)	661,7	(936,0)	(1 443,0)
Товарно-матеріальні запаси	1 247,5	3 217,7	14 681,6	14 672,4	35 359,0	39 221,0
Основні засоби	1 046,5	1 603,1	1 538,7	1 599,4	1 739,0	1 671,0
Поточні зобов'язання	3 656,4	12 341,8	22 394,2	14 568,4	21 916,0	21 697,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	7 023,9	16 620,9	55 241,0	55 241,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	11 200,6	9 180,8	23 933,3	6 469,0	21 384,0	777,0
Валовий прибуток	1 401,2	1 060,3	2 663,2	1 168,0	1 199,0	(248,0)
Операційний прибуток (збиток)	(0,7)	(568,3)	627,0	769,0	(722,0)	(507,0)
Чистий прибуток (збиток)	(273,1)	(606,2)	(525,1)	708,0	734,0	(507,0)

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.

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Майже всі компанії галузі проводили й продовжували реалізовувати програми скорочення персоналу, було майже зупинено розробку нових проектів. Через кризу на ринку з'явилося багато варіантів продажу проектів на тій чи іншій стадії реалізації, а також земельних ділянок. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Чернівецькій області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 130,3 млн. грн., що на 35,6% менше, проти січня-березня 2008 року. Основним фактором стрімкого скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Протягом січня-березня 2009 року у Чернівецькій області було введено в експлуатацію житла загальною площею 30,3 тис. кв. м, що на 55,2% менше, ніж за аналогічний період 2008 року. Також варто відзначити такі прояви кризи як скорочення персоналу, що тривало протягом I кварталу 2009 року, зростання простроченої заборгованості перед підрядними та субпідрядними організаціями, постачальниками за виконані ними роботи та надані матеріали. Значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвело до значного послаблення довіри населення до первинного ринку житла. У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь можуть бути державні кошти. Державна влада, розуміючи важливість будівельної галузі в економіці, намагається робити кроки, що можуть поживити галузь. Так, Верховною Радою України було прийнято закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», який передбачає заходи щодо фінансування об'єктів незавершеного будівництва та підтримку іпотечного кредитування. Поки розроблюється порядок такого фінансування, але через невизначеність реальних джерел надходження коштів складно говорити про реальність реалізації такої програми.

На сьогодні ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» здійснює реставрацію з реабілітацією (добудовою) дитячої лікарні по вул. Буковинській, 4 у м. Чернівцях. Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті будівництва здійснюються внутрішні та зовнішні оздоблювальні роботи, а також благоустрій території. За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта становить 70% (протягом I кварталу 2009 року не змінився), а профінансовано робіт на суму 26 278,4 тис. грн. (проти 25 434,9 тис. грн. станом на 31.12.2008 р.).

Водночас ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» як Замовник, Інвестор та Генпідрядник здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219, загальною площею квартир 25 575,29 кв. м та загальною площею нежитлових приміщень 6 432,30 кв. м, під фінансування якого здійснило випуск цільових облігацій серій А-С загальним номінальним обсягом 75 148 500 грн. За даними ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА», станом на 31.03.2009 р. на об'єкті будівництва здійснено такі роботи: будинок № 1 – введено в експлуатацію; будинки №№5 та 6 – виконано всі будівельні роботи, здійснюється благоустрій території, будинки готуються до здачі в експлуатацію; будинок № 4 – виконано земляні роботи та роботи з улаштування монолітного залізобетонного фундаменту, закінчено улаштування стін цокольного поверху, проводяться роботи з улаштування перекриття на рівні 2-го поверху, здійснюється вертикальна та горизонтальна гідроізоляція (за оцінками компанії, ступінь готовності будинку складає 25%, проти 20% на початок звітнього періоду); будинки №№2 та №3 – закінчено земляні роботи, виконана бетонна підготовка, здійснено улаштування монолітного залізобетонного фундаменту, завершуються роботи з улаштування стін цокольного поверху, здійснюється вертикальна та горизонтальна гідроізоляція (за оцінками компанії, ступінь готовності будинку складає 12%).

Станом на 31.03.2009 р. обсяг капітальних інвестицій в об'єкт незавершеного будівництва по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях, за даними компанії, становить 43 271,1 тис. грн. Компанія планує ввести в експлуатацію житловий комплекс у травні 2010 року.

Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» протягом I кварталу 2009 року стало отримання збитку в сумі (-) 507,0 тис. грн. В аналізованому періоді валюта балансу товариства майже не змінилась (зменшилась на 1,0%, або на 726,0 тис. грн.) і станом на 31.03.2009 р. становила 75 495,0 тис. грн. Активи сформовано переважно оборотними активами (переважно незавершене виробництво та короткострокова дебіторська заборгованість), які займають 97,7% валюти балансу. Основними джерелами формування валюти балансу компанії в аналізованому періоді були поточні (короткострокові позики та кредиторська заборгованість) та довгострокові зобов'язання (частково розміщені облігації). Власний капітал на кінець звітнього періоду мав від'ємне значення.

У своїй діяльності ТОВ ПБФ «РІКА» використовує банківські кредити. Станом на 31.03.2009 р. товариство має заборгованість за кредитами в українському банку у сумі 12 788,1 тис. грн. Крім того, протягом аналізованого періоду товариство користувалось позикую від партнерів у розмірі 4 500,0 тис. грн.

13 квітня 2007 року ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» отримало свідоцтва ДКЦПФР про реєстрацію облігацій серій А-S (174-191/2/07-N). Станом на 31.03.2009 р. товариство здійснило розміщення облігацій серій F-S у повному обсязі на загальну суму 55 241,0 тис. грн. Крім того, у зв'язку із закінченням терміну розміщення було скасовано реєстрацію випуску облігацій серій А, В та С (анульовано тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій цих серій). Облігації серій D та E на звітну дату не розміщувались. Залучені кошти від розміщення облігацій у повному обсязі буде використано на реалізацію проекту будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219 (будинки №№ 2-6).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА» 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 Проектно-будівельна фірма «РІКА», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	4 585,80	12 665,00	29 216,20	31 851,00	76 221,00	75 495,00
I. Необоротні активи	1 086,60	6 172,80	1 539,60	1 600,30	1 740,00	1 742,00
Нематеріальні активи:	1,90	0,70	0,90	0,90	1,00	1,00
Незавершене будівництво	38,20	4 564,00	0,00	0,00	0,00	70,00
Основні засоби	1 046,50	1 603,10	1 538,70	1 599,40	1 739,00	1 671,00
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Оборотні активи	3 499,20	6 492,20	27 676,60	30 250,70	74 481,00	73 753,00
Запаси:	1 247,50	3 217,70	14 681,60	14 672,40	35 359,00	
виробничі запаси	1 236,70	3 135,60	3 406,90	1 806,50	3 532,00	2 696,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	9 349,40	10 936,70	30 350,00	35 528,00
готова продукція	0,40	71,70	30,10	34,00	480,00	0,00
товари	10,40	10,40	1 895,20	1 895,20	997,00	997,00
Дебіторська заборгованість за товари	649,50	547,20	452,00	541,20	561,00	572,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1 421,70	1 378,00	3,60	3,50	169,00	205,00
з бюджетом	494,20	58,40	3,60	3,50	169,00	205,00
за виданими авансами	927,50	1 319,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	176,00	349,10	10 980,60	8 092,70	35 950,00	31 170,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	4,50	198,00	78,00	6 627,50	197,00	31,00
в національній валюті	4,50	198,90	78,00	6 627,50	197,00	31,00
Інші оборотні активи	0,00	801,30	1 480,80	313,40	2 245,00	2 554,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	4 585,80	12 665,00	29 216,20	31 851,00	76 221,00	75 495,00
I. Власний капітал	929,40	323,20	-201,90	661,70	-936,00	-1 443,00
Статутний капітал	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Інший додатковий капітал	110,10	110,10	110,10	110,10	110,00	11,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	799,30	193,10	-332,00	531,60	-1 066,00	-1 573,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	7 023,90	16 620,90	55 241,00	55 241,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	7 023,90	16 620,90	55 241,00	55 241,00
IV. Поточні зобов'язання	3 656,40	12 341,80	22 394,20	14 568,40	21 916,00	21 697,00
Короткострокові кредити банків	0,00	7 903,10	10 553,40	10 933,40	17 288,00	17 288,00
Кредиторська заборгованість за товари	872,20	630,00	2 092,00	2 622,60	4 011,00	4 023,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	2 651,50	3 259,70	9 009,60	821,50	341,00	165,00
з одержаних авансів	2 398,00	2 882,90	8 328,90	0,00	0,00	0,00
з бюджетом	239,70	66,50	333,70	102,90	43,00	19,00
зі страхування	40,50	106,00	115,30	237,20	87,00	43,00
з оплати праці	90,30	204,30	231,70	481,40	211,00	103,00
Інші поточні зобов'язання	15,70	549,00	739,20	190,90	276,00	221,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	11 200,6	9 180,8	23 933,3	6 469,0	21 384,0	777,0
Собівартість	9 799,4	8 120,5	21 270,1	5 301,0	20 185,0	1 025,0
Валовий прибуток	1 401,2	1 060,3	2 663,2	1 168,0	1 199,0	(248,0)
Загальні витрати	920,4	1 268,4	1 623,3	379,0	1 755,0	241,0
Інші операційні доходи	679,1	217,0	179,2	0,0	1 478,0	36,0
Інші операційні витрати	1 160,6	243,1	592,1	20,0	1 644,0	54,0
Операційний прибуток (збиток)	(0,7)	(234,2)	627,0	769,0	(722,0)	(507,0)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	1 152,1	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні витрати	0,0	334,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(0,7)	(568,3)	(525,1)	769,0	(722,0)	(507,0)
Податок на прибуток	272,4	37,9	0,0	61,0	12,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(273,1)	(606,2)	(525,1)	708,0	(734,0)	(507,0)



Будівництво житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219 (зверху зліва-направо будинки №№ 5, 6 та 4; знизу зліва-направо фундаменти будинків №№ 3 та 2) станом на кінець 2008 року



Будівництво житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219 (будинки №№ 5 та 6 -зверху, будинок №4 - знизу) станом на середину травня 2009 року