

Рейтинговий звіт TLSA 001-007 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «Таласса»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою іменні дисконтні незабезпечені облигації
Тип боргового зобов'язання:	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.
Обсяг випуску:	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.
Термін розміщення:	загальна кількість: 4 750 951 шт. 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 А-AB - після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 30.04.2013 р.
Термін погашення:	серій А-AB - з 01.05.2013 р. по 30.06.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	03.04.2008 р.
Дата оновлення:	26.03.2010 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 III квартал 2009 року (джерело – www.stockmarket.gov.ua), 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.	26.03.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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:

-

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, досвіду реалізації таких проектів Емітент не має;
- недостатньою відкритістю та прозорістю діяльності Емітента;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)17,6 млн. грн. станом на 30.09.2009 р.);
- 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	24,8	469,0	5 452,4	25 039	24 846	25 559	26 047
Грошові кошти	0,2	345,3	2 840,9	325	41	68	369
Дебіторська заборгованість	15,8	92,9	1 903,9	5 958	6 017	6 666	6 901
Незавершене будівництво	0,0	0,0	594,7	18 740	18 740	18 761	18 761
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	5 302,5	36 757	37 260	41 814	41 927
Власний капітал	(350,1)	461,9	109,6	(16 707)	(17 292)	(17 467)	(17 581)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	3 міс. 2008	I міс. 2009	II кв. 2009	III кв. 2009
Разом доходи	0,0	0	0	0
Разом витрати	0,0	585	760	867
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(585)	(760)	(867)

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 30.09.2009 р. обсяг незавершеного будівництва в фінансовому обліку товариства складав 18 761,0 тис. грн. Станом на вересень 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.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. За січень-вересень 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 1 268,9 млн. грн., що на 44,3% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом 9 міс. 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 153 тис. кв. м. житлової нерухомості, що на 27,9% менше показника відповідного періоду 2008 року.

Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ПП «Таласса» зросла на 488 тис. грн. (з 25 559,0 тис. грн. до 26 047,0 тис. грн.). Основними елементами активів підприємства є незавершене будівництво за проектом компанії та дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були позики від пов'язаних компаній. Фінансово-господарська діяльність ПП «Таласса» протягом 9 міс. 2009 року була збитковою. Підприємство зазнало збитків у розмірі 867 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 облігації 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 облігацій за номерами від 382/2/08-Т до 384/2/08-Т). Станом на кінець вересня 2009 року розміщення облігацій 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 корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ПП «Таласса», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	24,80	469,00	5 452,40	25 039	24 846	25 559	26 047
Необоротні активи	8,80	30,80	609,80	18 756	18 756	18 777	18 777
Незавершене будівництво	0,0	30,80	594,70	18 740	18 740	18 761	18 761
Основні засоби:	0,00	0,00	15,10	16	16	16	16
Довгострокові фінансові інвестиції:	8,80	0,0	0,0	0	0	0	0
Оборотні активи	16,00	438,20	4 806,70	6 283	6 090	6 782	7 270
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
товари	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	0,0	0,0	23	33	32	32
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	28,60	76,70	3 866	3 849	3 820	3 815
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	2 069	2 135	2 814	3 054
Інша поточна дебіторська заборгованість	15,80	64,30	1 827,20	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,20	345,30	2 840,90	325	41	68	369
Інші оборотні активи	0,0	0,0	61,90	0	32	48	0
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	35,90	0	0	0	0
Пасив	24,80	469,00	5 452,40	25 039	24 846	25 559	26 047
Власний капітал	(350,10)	461,90	109,60	(16 707)	(17 292)	(17 467)	(17 581)
Статутний капітал	0,0	550,00	550,00	550	550	550	550
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(350,10)	(88,10)	(440,40)	(17 257)	(17 842)	(18 017)	(18 131)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	5 302,50	36 757	37 260	41 814	41 927
Поточні зобов'язання	374,90	7,10	40,30	4 989	4 878	1 212	1 701
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0	0	100	584	1 683
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	212	185	184	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	193	0	0	0
з бюджетом	27,20	3,20	3,50	1	1	7	7
зі страхування	0,0	0,0	1,70	2	4	4	3
з оплати праці	0,40	0,0	4,70	6	8	8	8
Інші поточні зобов'язання	347,30	3,90	30,40	4 575	4 580	425	0
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0

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

Показник	3 міс. 2008	I міс. 2009	II кв. 2009	III кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0	0	0
Разом доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	5	6	7
Витрати на оплату праці	0,0	24	59	89
Відрахування на соціальні заходи	0,0	11	22	34
Амортизація	0,0	1	1	1
Інші операційні витрати	0,0	41	46	107
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	503	626	629
Надзвичайні витрати	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0	0	0
Разом витрати	0,0	585	760	867
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(585)	(760)	(867)



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.