

Рейтинговий звіт TIRA 003-007 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:	26.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	негативний

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

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 «ТИАРА» 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 «ТИАРА» обмежується:

- призупиненням будівництва житлового будинку по вул. Головатого, 71б у м. Борисполі, приміщення в якому мають бути передані за випуском 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	24 073,9	41 854,9	76 169,6	87 000,0	74 900,0
Власний капітал	75,9	311,6	583,2	1 245,0	849,0
Дебіторська заборгованість	7 097,5	8 321,9	5 332,9	5 072,0	5 119,0
Кредиторська заборгованість	1 363,2	575,2	2 012,4	1 900,0	1 957,0
Незавершене будівництво	15 181,7	29 740,7	64 250,6	59 692,0	48 376,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.03.2007	31.12.2008	31.03.2009
Валовий прибуток	248,6	4 286,0	746,0
Операційний прибуток (збиток)	101,4	882,0	(374,0)
Чистий прибуток (збиток)	48,3	661,0	(396,0)

Основними напрямками діяльності ТОВ «ТІАРА» 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 «ТІАРА» 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.

Сьогодні ТОВ «ТІАРА» як Замовник продовжує будівництво ще п'яти житлових об'єктів, а саме:

- двох житлових будинків у м. Борисполі по вул. Новій за №№31а та 31б загальною проектною площею 10 706,6 кв. м. Введення в експлуатацію будинків заплановано на 2009 рік. Станом на кінець березня 2009 року по будинку №31а проводяться будівельні роботи на рівні 6-7 поверхів, по будинку №31б проводяться роботи із влаштування пального поля. На сьогодні будівельні роботи на об'єкті тимчасово призупинені;
- 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 31.03.2009 р. складає

25%. Плановий термін введення будинку в експлуатацію – II квартал 2009 року, змінений термін – IV квартал 2009 року. Для фінансування будівництва були випущені цільові облігації серії В. На сьогодні будівельні роботи на об'єкті тимчасово призупинені, за даними компанії, роботи планується відновити найближчим часом;

- житлового будинку у м. Переяслав-Хмельницькому по вул. Кірова, 6 загальною проектною площею 9 203,6 кв. м. Підрядником будівництва нульового циклу виступає ДП «Рембудсервіс». Введення в експлуатацію будинку заплановано на 2009 рік. Станом на 31.03.2009 р. по будинку проводяться роботи із влаштування пального поля. Для фінансування будівництва були випущені цільові облігації серії С (на сьогодні кредитний рейтинг облігацій відкликано).

Також компанією було придбано будівельні майданчики у м. Миргороді Полтавської області, а також було придбано гуртожиток для реконструкції у м. Світловодську Дніпропетровської області.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в січні-березні 2009 року будівельними підприємствами Київської області виконано будівельних робіт власними силами на 223,1 млн. грн., що на 58,4% менше, ніж у січні-березні 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-березні 2009 року, порівняно з січнем-березнем 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Скоротили обсяги будівництва порівняно з січнем-березнем 2008 року підприємства 19 районів та 9 міст області.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2008 року ТОВ «ТИАРА» отримало збиток у розмірі 396,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року зменшилася на 13,9% (з 87 000,0 тис. грн. до 74 900,0 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням незавершеного будівництва та запасів товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно кошти, залучені за договорами пайової участі, розміщені цільові облігації серії В та кредити банків.

ТОВ «ТИАРА» для проведення інвестиційно-будівельної діяльності користується коштами, отриманими за банківськими угодами. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість товариства за позиками складає 5 472,0 тис. грн., що становить 7,3% джерел формування валюти балансу.

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «ТИАРА» розмістило облігації серії В у кількості 606 227 шт. Облігації серії С не розміщувалися. Загальними зборами ТОВ «ТИАРА» було прийнято рішення анулювати випуск облігацій серії С.

У зв'язку із введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Головатого, 77б у м. Борисполі, облігації серії А були пред'явлені до погашення.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ТИАРА» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Дані балансу ТОВ «ТІАРА», тис. грн.

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

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Власний капітал				
Статутний капітал	18,5	18,5	19,0	19,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	293,1	564,7	1 226,0	830,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	311,6	583,2	1 245,0	849,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	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
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	128,1	503,0	485,0
Усього за розділом III	0,0	128,1	4 502,0	4 484,0
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	4 149,2	1 473,0	1 473,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	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
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	93,0
з бюджетом	39,2	36,3	74,0	7,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	8,0	0,0
зі страхування	9,5	18,5	26,0	13,0
з оплати праці	22,6	37,1	38,0	31,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	40 968,1	69 296,7	77 880,0	66 137,0
Усього за розділом IV	41 543,3	75 458,3	81 253,0	69 567,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	41 854,9	76 169,6	87 000,0	74 900,0

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

Стаття	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1 156,9	30 426,0	13 424,0
Податок на додану вартість	192,8	5 071,0	2 237,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	964,1	25 355,0	11 187,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	715,5	21 069,0	10 441,0
Валовий:			
прибуток	248,6	4 286,0	746,0
збиток	–	–	–
Інші операційні доходи	0,0	1,0	0,0
Адміністративні витрати	147,2	3 405,0	633,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	487,0
Фінансові результати від операційної діяльності:			
прибуток	101,4	882,0	–
збиток	–	–	374,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:			
прибуток	101,4	882,0	–
збиток	–	–	374,0
Податок на прибуток	53,1	221,0	22,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:			
прибуток	48,3	661,0	–
збиток	–	–	396,0
Надзвичайні:			
доходи	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0
Чистий:			
прибуток	48,3	661,0	–
збиток	–	–	396,0

Додаток до рейтингового звіту №3

Графік проведення робіт із будівництва житлового будинку по вул. Головатого, 716 у м. Борисполі

Етап робіт	Початок виконання	Кінець виконання
Пальове поле	Червень 2007 року	Серпень 2008 року
Підземна частина	Вересень 2008 року	Листопад 2008 року
1-й поверх	Листопад 2008 року	Грудень 2008 року
2-й поверх	Січень 2008 року	Січень 2008 року
3-й поверх	Лютий 2008 року	Лютий 2008 року
4-й поверх	Березень 2008 року	Березень 2008 року
5-й поверх	Квітень 2008 року	Квітень 2008 року
6-й поверх	Травень 2008 року	Травень 2008 року
7-й поверх	Червень 2008 року	Червень 2008 року
8-й поверх	Липень 2008 року	Липень 2008 року
9-й поверх	Серпень 2008 року	Серпень 2008 року
Технічний поверх	Вересень 2008 року	Вересень 2008 року
Дах	Жовтень 2008 року	Жовтень 2008 року
Котельня	Листопад 2008 року	Листопад 2008 року
Фасад, комунікації, благоустрій	Грудень 2008 року	Березень 2009 року
Робоча комісія із прийняття будинку в експлуатацію	Березень 2009 року	Березень 2009 року