

Рейтинговий звіт TRAS 001-014 short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Виробничо-комерційна фірма «Тірас»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Загальний обсяг випуску:	серія А – 100 081 510,0 грн.; серія В – 26 704 875,0 грн.; серія С – 7 090 000,0 грн. на загальну суму: 133 876 385,0 грн.
Кількість:	серія А – 2 175 685 штук; серія В – 356 065 штук; серія С – 100 штук загальна кількість: 2 531 850 штук
Термін розміщення:	з 01.03.2008 р. по 28.02.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 28.02.2010 р.
Термін погашення:	з 01.03.2010 р. по 29.07.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	27.11.2007 р.
Дата оновлення:	24.02.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ВКФ «Тірас» за 4 квартал та 2010 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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	27.11.2007	30.06.2009	25.09.2009	29.12.2009	11.03.2010	25.11.2010	24.02.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окреме боргове зобов'язання з рейтингом uaB характеризується низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими зобов'язаннями. 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 ВКФ «Тірас» підтримується:

- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 в м. Одесі (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С) - за даними компанії 92,6% станом на 31.12.2010 р. (протягом 4 кварталу 2010 року збільшився на 6,1 в.п.);
- наявністю досвіду у Генерального підрядника будівництва ТОВ «Спецбудмонтаж-юг», яким зведено чи реконструйовано сім об'єктів загальною площею понад 44,2 тис. кв. м.

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

- затримкою із введення будівельних робіт за проектом по вул. Ак. Корольова, 5/2 в м. Одесі, що призвело до порушення строків погашення цільових облігацій серій А-С;
- збитковою діяльністю Емітента протягом останніх років, зокрема, за результатами діяльності за 2010 рік товариство отримало збиток у розмірі 1,6 млн. грн.;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Активи	23 943,8	66 575,1	139 924,4	144 146,1	140 218,2	139 730,0	139 682,4
Власний капітал	3 077,6	578,6	3 177,8	2 859,0	2 456,8	2 009,1	1 561,5
Дебіторська заборгованість	5 471,0	9 396,0	59 547,2	52 588,9	45 688,4	42 531,2	36 655,2
Кредиторська заборгованість	20 429,2	44 618,6	17 511,4	22 051,9	18 525,8	18 118,6	18 885,3
Поточні зобов'язання	20 866,2	44 618,6	17 511,4	22 051,9	18 525,8	18 485,3	18 885,3
Товарно-матеріальні запаси	15 043,5	50 901,1	75 477,7	81 862,4	87 452,3	94 427,7	100 801,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	0,0	5,3	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток	0,0	5,3	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток	(1 079,7)	(2 270,7)	(2 590,3)	(281,4)	(670,5)	(1 078,3)	(1 475,4)
Чистий прибуток (збиток)	(1 222,1)	(2 499,4)	(2 643,8)	(318,8)	(721,0)	(1 168,7)	(1 616,4)
ЕВІТДА	(1 045,4)	(2 240,1)	(2 603,9)	(317,7)	(730,4)	(1 052,3)	(1 443,9)

Резюме

Товариство з обмеженою відповідальністю «Виробничо-комерційна фірма «Тірас» зареєстровано 30.05.2001 р. в м. Одесі. Основним напрямом діяльності є організація та фінансування будівництва нерухомості.

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами області, за 2010 році склав 2 510,8 млн. грн., що у порівнянні з попереднім роком менше на 5,7%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 78,8% від загального обсягу. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. Притік коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери поки що є дуже обмеженим. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

ТОВ «ВКФ «Тірас» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Сьогодні підприємство як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію свого першого проекту будівництва житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 в м. Одесі загальною проектною площею 44,3 тис. кв. м. Для будівництва житлового будинку було оформлено земельну ділянку в оренду терміном до 16.01.2012 р., отримано позитивний комплексний експертний висновок державної інвестиційної експертизи та дозвіл на виконання будівельних робіт, який дійсний до 30.11.2011 р. Також ТОВ «ВКФ «Тірас» з Виконавчим комітетом Одеської міської ради уклало договір пайової участі замовників у розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси, згідно з яким зобов'язується передати Виконавчому комітету Одеської міської ради 15,7% житла від загальної площі квартир, що складає 4 144,4 кв. м, а також перерахувати пайову участь у будівництві паркінгу та офісів у сумі 1 482,6 тис. грн. (повністю сплачено) та після введення об'єкта в експлуатацію передати на баланс представництва з управління комунальною власністю приміщення для роботи з дітьми загальною площею 126,35 кв. м.

Для реалізації проекту ТОВ «ВКФ «Тірас» уклало договір генерального підряду з ТОВ «Спецбудмонтаж-юг». Підприємство має Ліцензію на будівельну діяльність серії АБ №209702, видану Державним комітетом України з будівництва та архітектури 29 березня 2005 року за №9-Л, терміном дії до 29 березня 2010 року та дозвіл на початок виконання роботи підвищеної небезпеки №485.05.51-45.21.1 від 29.12.2005 р., що виданий Територіальним управлінням держнаглядохоронпраці України по Одеській області терміном до 28.01.2010 р. Підприємство для виконання будівельно-монтажних та ремонтних робіт має власну базу будівельних машин, механізмів, автотранспорту. ТОВ «Спецбудмонтаж-юг» має значний досвід реалізації будівельних проектів.

На даний час головним підрядником будівництва є ТОВ «Монолітбуд» (Ліцензія на здійснення будівельної діяльності №195156 строком дії до 15.12.2011 р.), який закінчує будівництво паркінгу.

Будівництво житлового будинку було розпочато у лютому 2007 року. Станом на кінець 2010 року на об'єкті закінчується облаштування зовнішніх стін, розпочато влаштування вікон, внутрішніх дверей. Спостерігається відставання від графіка будівництва. За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 31.12.2010 р. складала 96,2% (станом на 30.06.2010 р. – 86,5%). На сьогоднішній день введення в експлуатацію затримується.

Протягом 4 кварталу 2010 року валюта балансу компанії незначно зменшилась: на 47,6 тис. грн. до 139 682,4 тис. грн. Станом на 31.12.2010 р. у структурі активів спостерігається висока питома вага незавершеного виробництва (капіталовкладення у будівництво) та іншої поточної дебіторської заборгованості (заборгованість за договором позики).

Протягом 2010 року ТОВ «ВКФ «Тірас» несло витрати на утримання персоналу (адміністративні витрати) та інші операційні витрати (оренда приміщень та автомобілів, витрати, пов'язані з будівництвом). Доходи компанії в аналізованому періоді були представлені іншими операційними доходами (реалізація металобрухту та ін.) та іншими фінансовими доходами (нараховані відсотки за депозитом). За підсумками своєї діяльності протягом 2010 року компанія отримала збиток у розмірі (-) 1 616,4 тис. грн.

18 лютого 2008 року Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку здійснила реєстрацію випуску цільових іменних облігацій ТОВ «ВКФ «Тірас» серій А-С на загальну суму 133,9 млн. грн., та видала тимчасові свідоцтва №170/2/08-Т – 172/2/08-Т відповідно. Компанія розмістила облігації серії А кількістю 1 863 263 штук (85,6% від загальної кількості облігацій даної серії), серії В – кількістю 352 985 штук (99,1%) серії С – у повному обсязі, на загальну суму 119 235,2 тис. грн. Період погашення облігацій закінчено 29.07.2010 року, але облігації не погашено, оскільки будівельні роботи не закінчено, об'єкт в експлуатацію не введено. До ДКЦПФР подано звіти про наслідки погашення облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ «ВКФ «Тірас» підтверджено на рівні uaB, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

Балансові дані ТОВ «ВКФ «Тірас», тис. грн.

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Актив	23 943,8	66 575,1	139 924,4	144 146,1	140 218,2	139 730,0	139 682,4
Оборотні активи:	23 779,2	66 408,1	139 791,9	144 024,1	140 097,0	139 611,7	139 569,1
Грошові кошти	10,3	9,0	2 741,0	7 402,1	5 813,4	376,8	1,3
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	5 471,0	9 396,0	59 547,2	52 588,9	45 688,4	42 531,2	36 655,2
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	15 043,5	50 901,1	75 477,7	81 862,4	87 452,3	94 427,7	100 801,0
Видатки майбутніх періодів	9,8	15,3	5,4	4,0	3,1	7,3	6,7
Інші оборотні активи	3 254,4	6 102,0	2 026,0	2 170,7	2 142,9	2 276,0	2 111,6
Необоротні активи:	154,8	151,7	127,0	118,0	118,1	111,0	106,6
Земля, будинки та обладнання	150,3	143,5	118,0	110,0	108,3	101,7	96,5
Нематеріальні активи	4,5	8,2	9,1	8,0	9,8	9,3	10,1
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	23 943,8	66 575,1	139 924,4	144 146,1	140 218,2	139 730,0	139 682,4
Поточні зобов'язання:	20 866,2	44 618,6	17 511,4	22 051,9	18 525,8	18 485,3	18 885,3
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	20 429,2	44 618,6	17 511,4	22 051,9	18 525,8	18 118,6	18 885,3
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	437,0	0,0	35,0	409,0	229,7	366,7	0,0
Довгострокові зобов'язання:	0,0	21 377,9	119 235,2	119 235,2	119 235,6	119 235,6	119 235,6
Власний капітал:	3 077,6	578,6	3 177,8	2 859,0	2 456,8	2 009,1	1 561,5
Статутний капітал	3 000,0	3 000,0	3 000,0	3 000,0	3 000,0	3 000,0	3 000,0
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий (неоплачений) капітал	1 800,0	1 800,0	1 800,0	1 800,0	1 800,0	1 800,0	1 800,0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(1 722,6)	(4 221,4)	(1 622,2)	(1 941,0)	(2 343,2)	(2 790,9)	(3 238,5)
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	0,0	5,3	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток	0,0	5,3	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Загальні витрати	1 138,2	2 270,0	2 584,8	405,7	830,1	1 225,2	6 522,3
Інші операційні доходи	70,3	47,0	0,0	5 575,0	6 490,8	6 490,8	6 522,3
Інші операційні витрати	11,8	53,0	5,9	5 450,7	6 358,8	6 343,9	6 345,1
Операційний прибуток	(1 079,7)	(2 270,7)	(2 590,3)	(281,4)	(698,1)	(1 078,3)	(1 475,4)
Фінансові доходи	0,0	3,6	4,4	7,5	27,6	31,3	0,0
Фінансові витрати	0,0	133,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(1 079,7)	(2 401,0)	(2 585,9)	(273,9)	(670,5)	(1 168,7)	(1 475,4)
Податок на прибуток	142,4	98,4	57,0	44,9	50,5	121,7	141,0
Чистий прибуток	(1 222,1)	(2 499,4)	(2 643,8)	(318,8)	(721,0)	(1 168,7)	(1 616,4)



Рисунок 1. Будівництво житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі станом на 08.06.2010 року



Рисунок 2. Будівництво житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі станом на 27.08.2010 року