

## **Рейтинговий звіт TRAS 001-021 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:	20.12.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ВКФ «Тірас» за III квартал та 9 місяців 2012 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	27.11.2007	25.11.2010	24.02.2011	17.06.2011	29.09.2011	20.12.2011	23.03.2012	08.06.2012	20.12.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	зниження	підтвердження	підтвердження	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 ВКФ «Тірас» підтримується:**

- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

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

- затримкою у проведенні будівельних робіт за проектом по вул. Ак. Корольова, 5/2 в м. Одесі, що призвело до несвочасного виконання зобов'язань Емітента;
- збитковою діяльністю Емітента протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Активи	66 575,1	139 924,4	139 682,4	140 046,8	141 637,8	143 003,7	151 911,4	154 333,0
Власний капітал	578,6	3 177,8	1 561,5	1 410,1	845,2	(630,6)	(1 079,7)	(1 502,1)
Дебіторська заборгованість	9 396,0	59 547,2	36 655,2	26 024,1	26 248,5	27 112,9	30 137,3	27 384,7
Товарно-матеріальні запаси	50 901,1	75 477,7	100 801,0	112 281,1	115 223,8	115 613,1	121 664,7	126 876,5
Кредиторська заборгованість	44 618,6	17 511,4	18 885,3	20 348,2	22 504,1	25 345,8	34 702,6	37 569,1

Джерело: фінансова звітність ТОВ ВКФ «Тірас»

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Чистий дохід від реалізації	5,3	0,5	0,0	88,0	92,2	10,3	10,3	10,3
Валовий прибуток (збиток)	5,3	0,4	0,0	88,0	92,2	10,3	10,3	10,3
Операційний прибуток (збиток)	(2 270,7)	(2 590,3)	(1 475,4)	(1 336,7)	(1788,8)	(1 468,0)	(1 915,0)	(2 333,8)
Чистий прибуток (збиток)	(2 499,4)	(2 643,8)	(1 616,4)	(1 351,1)	(1916,3)	(1 475,8)	(1 924,9)	(2 347,3)

Джерело: фінансова звітність ТОВ ВКФ «Тірас»

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

**Операційна діяльність** На сьогодні ТОВ «ВКФ «Тірас» як замовник та інвестор реалізувало свій перший проект будівництва житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі загальною проектною площею 44,3 тис. кв. м.

Будівництво житлового будинку було розпочато у лютому 2007 року. На сьогодні всі будівельні роботи за проектом завершено, об'єкт введено в експлуатацію, про що свідчить отриманий підприємством Сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта від 09.10.2012 р. (Серія ОД, № 16412185469), який був виданий на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 01.10.2012 р.

**Фінансові показники** Станом на 30.09.2012 р. валюта балансу підприємства становила 154 333,0 тис. грн. (+2 421,6 тис. грн. протягом III кварталу за рахунок акумулювання капітальних витрат за статтею «незавершене виробництво», у структурі пасиву – за рахунок надходження коштів інвесторів). У III кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу мав від'ємне значення на рівні (-) 1 502,1 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритих збитків, накопичених у минулі періоди.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець III кварталу 2012 року представлені, переважно довгостроковими зобов'язаннями за розмішеними облігаціями власного випуску – 118 266,0 тис. грн., а також коштами отриманими у рамках укладених договорів купівлі-продажу майнових прав – 37 129,3 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлені: здійсненими капітальними інвестиціями – 126 431,1 тис. грн. або 81,9% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі). На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (27 384,7 тис. грн., переважно заборгованість бюджету, видані аванси) та грошові кошти на рахунках (23,5 тис. грн.) приходилось 17,8% активів.

За підсумками 9 місяців 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 2 347,3 тис. грн. Збиткова діяльність була обумовлена необхідністю здійснення адміністративних та інших операційних витрат.

**Боргові інструменти** Протягом III кварталу 2012 року ТОВ «ВКФ «Тірас» не залучало банківських кредитів.

ДКЦПФР 18.02.2008 р. здійснила реєстрацію випуску цільових іменних облігацій ТОВ «ВКФ «Тірас» серій А, В, С на загальну суму 133 876,4 тис. грн., про що свідчить відповідні свідоцтва за №170/2/08 – 172/2/08. Компанія розмістила облігації серії А у кількості 1 863 263 штук (85,6% від загальної кількості облігацій даної серії), серії В – у кількості 352 985 штук (99,1%), серії С – у кількості

100 штук (100%), тобто у повному обсязі. Період погашення облігацій закінчився 29.07.2010 р., проте облігації не було погашено своєчасно, оскільки будівельні роботи за проектом проводились з затримкою. На сьогодні житловий будинок

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

*М. Б. Проценко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

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

Актив	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>151,7</b>	<b>127,1</b>	<b>106,6</b>	<b>55,8</b>	<b>51,2</b>	<b>47,1</b>	<b>46,9</b>
Нематеріальні активи	8,2	9,1	10,1	7,8	7,5	7,2	6,9
Основні засоби	143,5	118,0	96,5	48,0	43,7	39,9	40,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>66 408,1</b>	<b>139 791,9</b>	<b>139 569,1</b>	<b>141 579,1</b>	<b>142 949,3</b>	<b>151 861,8</b>	<b>154 284,7</b>
Запаси:							
виробничі запаси	3 039,7	1 330,6	2 885,2	1 712,8	461,2	588,3	445,4
незавершене виробництво	47 861,4	74 147,1	97 915,8	113 520,8	115 151,9	121 076,4	126 431,1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	12,4	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	4 254,0	13 338,0	18 333,9	23 303,8	23 596,9	24 810,6	25 505,5
за виданими авансами	5 142,0	3 011,2	3 627,8	2 944,7	3 503,6	5 326,7	1 879,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	43 198,0	14 693,5	3,5	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	9,0	2 741,0	1,3	93,5	223,3	59,8	23,5
Інші оборотні активи	6 102,0	2 026,0	2 111,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>15,3</b>	<b>5,4</b>	<b>6,7</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>2,5</b>	<b>1,4</b>
<b>Баланс</b>	<b>66 575,1</b>	<b>139 924,4</b>	<b>139 682,4</b>	<b>141 637,8</b>	<b>143 003,7</b>	<b>151 911,4</b>	<b>154 333,0</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>578,6</b>	<b>3 177,8</b>	<b>1 561,5</b>	<b>845,2</b>	<b>(630,6)</b>	<b>(1 079,7)</b>	<b>(1 502,1)</b>
Статутний капітал	3 000,0	3 000,0	3 000,0	6 000,0	6 000,0	6 000,0	6 000,0
Додатковий вкладений капітал	1 800,0	1 800,0	1 800,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 221,4)	(1 622,2)	(3 238,5)	(5 154,8)	(6 630,6)	(7 079,7)	(7 502,1)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>21 377,9</b>	<b>119 235,2</b>	<b>119 235,6</b>	<b>118 288,5</b>	<b>118 288,5</b>	<b>118 288,5</b>	<b>118 266,0</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	21 377,9	119 235,2	119 235,6	118 288,5	118 288,5	118 288,5	118 266,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>44 618,6</b>	<b>17 511,4</b>	<b>18 885,3</b>	<b>22 504,1</b>	<b>25 345,8</b>	<b>34 702,6</b>	<b>37 569,1</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	810,4	1 968,0	1 524,1	464,8	444,9	425,7	439,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	43 806,0	15 506,4	17 361,2	22 038,3	24 900,9	34 276,9	37 129,3
з бюджетом	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	35,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>66 575,1</b>	<b>139 924,4</b>	<b>139 682,4</b>	<b>141 637,8</b>	<b>143 003,7</b>	<b>151 911,4</b>	<b>154 333,0</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ ВКФ «ТІРАС»

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

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	5,3	0,5	0,0	88,0	92,20	10,3	10,3	10,3
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>5,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>88,0</b>	<b>92,0</b>	<b>10,3</b>	<b>10,3</b>	<b>10,3</b>
Адміністративні витрати	2 270,0	2 584,8	6 522,3	1 428,0	1 885,3	420,8	868,4	1 323,0
Інші операційні доходи	47,0	0,0	6 522,3	3,3	4,3	0,5	1,1	63,8
Інші операційні витрати	53,0	5,9	6 345,1	0,0	0,0	1 058,0	1 058,0	1 084,9
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(2 270,7)</b>	<b>(2 590,3)</b>	<b>(1 475,4)</b>	<b>(1 336,7)</b>	<b>(1 788,80)</b>	<b>(1 468,0)</b>	<b>(1 915,0)</b>	<b>(2 333,8)</b>
Фінансові доходи	3,6	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	133,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(2 401,0)</b>	<b>(2 585,9)</b>	<b>(1 475,4)</b>	<b>(1 336,7)</b>	<b>(1 788,80)</b>	<b>(1 468,0)</b>	<b>(1 915,0)</b>	<b>(2 333,8)</b>
Податок на прибуток	98,4	57,0	141,0	14,4	127,5	7,8	9,9	13,5
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(2 499,4)</b>	<b>(2 643,8)</b>	<b>(1 616,4)</b>	<b>(1 351,1)</b>	<b>(1 916,30)</b>	<b>(1 475,8)</b>	<b>(1 924,9)</b>	<b>(2 347,3)</b>

*Джерело: фінансова звітність ТОВ ВКФ «ТІРАС»*



**Житловий будинок по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі**

*Джерело: інформація ТОВ «ВКФ «Тірас»*