

## Рейтинговий звіт TLSA 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «Таласса»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	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. на загальну суму: 475 095 100,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій A-AB – 100,0 грн.
Кількість облігацій:	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. загальна кількість: 4 750 951 шт.
Термін розміщення:	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 облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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:	22.11.2011 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 за I, II та III квартали 2011 року (за даними [www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua)).

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	24.03.2009	07.08.2009	24.09.2009	26.03.2010	28.04.2011	22.11.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Таласса» підтримується:**

- -

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Таласса» обмежується:**

- недостатньою відкритістю та прозорістю діяльності Емітента;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 30.09.2011 р. (-) 24,1 млн. грн.);
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	25 039	26 171	26 409	26 471	26 537	26 606
Грошові кошти	325	517	1	3	13	4
Дебіторська заборгованість	5 958	6 366	6 167	6 215	6 271	6 336
Незавершене будівництво	18 740	19 246	19 894	19 895	19 895	19 895
Довгострокові зобов'язання	36 757	43 366	44 223	44 224	44 282	44 285
Власний капітал	(16 707)	(19 267)	(21 514)	(21 553)	(23 448)	(24 079)

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

Показник	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Разом доходи	30 989	660	671	0	0	9,5
Разом витрати	33 549	2 517	2 919	39	1 933	2 024
Чистий прибуток (збиток)	(2 560)	(1 857)	(2 248)	(39)	(1 933)	(2 015)

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 30.09.2011 р. обсяг незавершеного будівництва складав 19 894,6 тис. грн. і протягом січня-вересня 2011 року його розмір не змінився. Станом на грудень 2010 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.

У III кварталі 2011 року темпи зростання будівельної галузі АР Крим значно уповільнились. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим, у січні-вересні 2011 року підприємствами автономії було виконано будівельних робіт на суму 1 522,9 млн. грн., що у порівняльних цінах становить 101,2% до обсягів будівництва аналогічного періоду 2010 року. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 75,5% від загального обсягу, решта – з капітального та поточного ремонтів (18,1% та 6,4% відповідно). За 9 місяців 2011 року в АР Крим було введено в експлуатацію 222,7 тис. кв. м загальної площі житла. При цьому обсяги введеного житла у міських поселеннях порівняно з відповідним періодом попереднього року скоротились на 27% і становили 171,1 тис. кв. м загальної площі (77% від загального обсягу введеного житла). У сільській місцевості введено в експлуатацію 51,5 тис. кв. м, що на 54% менше відповідного періоду попереднього року. Питома вага введеного в сільській місцевості житла протягом січня-вересня 2011 року становила 23%. Традиційно найбільші обсяги житла у січні-вересні 2011 року введено в експлуатацію у містах Сімферополі (40,7% від загального обсягу введеного житла в АР Крим) та Євпаторії (9,0%) та Ялті (8,7%).

На протязі III кварталу 2011 року будівельна галузь та ринок нерухомості АР Крим продовжували знаходитись під впливом негативних факторів, зокрема недостатнього бюджетного фінансування житлового будівництва та обмеженого доступу до кредитних ресурсів забудовників та покупців. Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості АР Крим має свої особливості в порівнянні з іншими регіонами України. Зокрема, найбільший попит на нерухомість АР Крим припадає саме на південну частину півострова, а вартість об'єкту нерухомості є тим дорожчою чим ближче він розташований до прибережної зони. Протягом останніх років найбільш активними покупцями житла АР Крим були іноземні інвестори. У 2011 році ситуація не змінилась, при цьому за даними операторів ринку з липня спостерігається тенденція щодо зростання інтересу до кримської нерухомості

сегменту «еліт» з боку покупців з Росії, в основному жителів Москви та Підмосков'я, що пояснюється їх переорієнтацію з дорогої заміської нерухомості Москви на кримську, ціни на яку нижче. В цілому ж протягом III кварталу 2011 року ринок житлової нерухомості АР Крим характеризувався несуттєвим зниженням цін та незначною кількістю угод. Крім того дається в знаки закінчення літнього сезону, що вплинуло на деяке зниження активності на ринку.

Протягом січня-вересня 2011 року валюта балансу ПП «Таласса» майже не змінилась (зросла на 0,7% або 196,3 тис. грн.) і на кінець вересня 2011 року склала 26 605,9 тис. грн. Основними елементами активів підприємства є незавершене будівництво у розмірі 19 894,6 тис. грн. (витрати на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту) та поточна дебіторська заборгованість – 6 336,2 тис. грн. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2011 року були довгострокові зобов'язання – 44 284,6 (позика від пов'язаних компаній). Фінансово-господарська діяльність ПП «Таласса» протягом січня-вересня 2011 року була збитковою, розмір збитку склав 2 014,6 тис. грн.

Для фінансування поточної діяльності ПП «Таласса» користується позикою отриманою від нерезидента. Станом на 30.09.2011 р. непогашена частина боргу за даною позикою складає 44 282,4 тис. грн.

У 2008 році з метою фінансування будівництва готельно-рекреаційного комплексу в районі парку Перемоги в м. Севастополі ПП «Таласса» здійснило реєстрацію дисконтних облігацій серій А-АВ загальним номінальним обсягом 475 095 100,0 грн. (тимчасові свідоцтва ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій №№392/2/08-Т - 419/2/08-Т від 11.04.2008 р.). Станом на 30.09.2011 р. товариство не розмістило жодної облігації, у зв'язку з чим, у жовтні 2011 року випуски облігацій всіх серій було скасовано (Розпорядження ДКЦПФР №№227-СТ-О – 254-СТ-О від 07.10.2011 р.).

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ПП «Таласса» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***А. М. Коноплястий***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

***Ю. В. Просоленко***

## Додатки



## Балансові дані ПП «Таласса», тис. грн.

Показник	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
<b>Актив</b>	<b>25 039</b>	<b>26 171</b>	<b>26 409</b>	<b>26 471</b>	<b>26 537</b>	<b>26 606</b>
<i>Необоротні активи</i>	<b>18 756</b>	<b>19 260</b>	<b>19 908</b>	<b>19 908</b>	<b>19 908</b>	<b>19 908</b>
Незавершене будівництво	18 740	19 246	19 894	19 895	19 895	19 895
Основні засоби:	16	14	14	14	14	14
Довгострокові фінансові інвестиції:	0	0	0	0	0	0
<i>Оборотні активи</i>	<b>6 283</b>	<b>6 911</b>	<b>6 501</b>	<b>6 563</b>	<b>6 629</b>	<b>6 698</b>
виробничі запаси	0	0	0	0	0	0
готова продукція	0	0	0	0	0	0
товари	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	23	46	46	46	46	46
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	5 935	3 990	3 777	3 781	3 806	3 825
з бюджетом	3 866	3 990	3 777	3 781	3 806	3 825
за виданими авансами	2 069	0	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	2 330	2 344	2 388	2 419	2 465
Грошові кошти та їх еквіваленти:	325	517	1	3	13	4
Інші оборотні активи	0	28	333	346	345	357
<i>Витрати майбутніх періодів</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Пасив</b>	<b>25 039</b>	<b>26 171</b>	<b>26 409</b>	<b>26 471</b>	<b>26 537</b>	<b>26 606</b>
<i>Власний капітал</i>	<b>(16 707)</b>	<b>(19 267)</b>	<b>(21 514)</b>	<b>(21 553)</b>	<b>(23 448)</b>	<b>(23 529)</b>
Статутний капітал	550	550	550	550	550	550
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 257)	(19 267)	(21 514)	(22 103)	(23 998)	(24 079)
<i>Забезпечення наступних витрат і платежів</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Довгострокові зобов'язання</i>	<b>36 757</b>	<b>43 366</b>	<b>44 223</b>	<b>44 223</b>	<b>44 282</b>	<b>44 285</b>
<i>Поточні зобов'язання</i>	<b>4 989</b>	<b>2 072</b>	<b>3 700</b>	<b>3 801</b>	<b>5 702</b>	<b>5 851</b>
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	212	127	319	325	355	429
Поточні зобов'язання за розрахунками:	202	20	10	2	1	1
з одержаних авансів	193	0	0	0	0	0
з бюджетом	1	8	7	0	0	0
зі страхування	2	4	1	1	0	0
з оплати праці	6	8	2	1	1	1
Інші поточні зобов'язання	4 575	1 925	3 371	3 475	5 346	5 420
<i>Доходи майбутніх періодів</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Показник	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Інші операційні доходи	0	660	671	0	0	10
Інші звичайні доходи	30 970	0	0	0	0	0
Надзвичайні доходи	0	0	0	0	0	0
<b>Разом доходи</b>	<b>30 989</b>	<b>660</b>	<b>671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0	0	0	0	0	0
Матеріальні витрати	7	0	0	0	0	0
Витрати на оплату праці	118	0	19	6	12	0
Відрахування на соціальні заходи	46	0	7	2	4	0
Амортизація	2	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	33 376	2 499	2 786	31	134	2 024
Собівартість реалізованих товарів	0	19	0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0	0	0	0	1 784	0
Надзвичайні витрати	0	0	107	0	0	0
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
<b>Разом витрати</b>	<b>33 549</b>	<b>2 517</b>	<b>2 919</b>	<b>39</b>	<b>1 933</b>	<b>2 024</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(2 560)</b>	<b>(1 857)</b>	<b>(2 248)</b>	<b>(39)</b>	<b>(1 933)</b>	<b>(2 015)</b>



Хід робіт на об'єкті будівництва в районі парку Перемоги в м. Севастополі