

Рейтинговий звіт TRAS 001-018 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:	23.03.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ВКФ «Тірас» за IV квартал та 2011 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	29.12.2009	25.11.2010	24.02.2011	17.06.2011	29.09.2011	20.12.2011	23.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження	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:

- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 в м. Одесі, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С.

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

- затримкою із проведенням 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;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011	31.12.2011
Активи	23 943,8	66 575,1	139 924,4	139 730,0	139 682,4	138 637,4	139 472,5	140 046,8	141 637,8
Власний капітал	3 077,6	578,6	3 177,8	2 009,1	1 561,5	1 092,9	1 614,7	1 410,1	845,2
Дебіторська заборгованість	5 471,0	9 396,0	59 547,2	42 531,2	36 655,2	29 269,9	28 229,9	26 024,1	26 248,5
Кредиторська заборгованість	20 429,2	44 618,6	17 511,4	18 118,6	18 885,3	19 278,5	19 591,8	20 348,2	22 504,1
Поточні зобов'язання	20 866,2	44 618,6	17 511,4	18 485,3	18 885,3	19 278,5	19 591,8	20 348,2	22 504,1
Товарно-матеріальні запаси	15 043,5	50 901,1	75 477,7	94 427,7	100 801,0	104 413,9	108 584,8	112 281,1	115 223,8

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I пів. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий обсяг продажу	0,0	5,3	0,5	0,0	0,0	0,0	88,0	92,2
Валовий прибуток	0,0	5,3	0,4	0,0	0,0	0,0	88,0	92,2
Операційний прибуток	(1 079,7)	(2 270,7)	(2 590,3)	(1 475,4)	(455,6)	(935,3)	(1 336,7)	(1788,8)
Чистий прибуток (збиток)	(1 222,1)	(2 499,4)	(2 643,8)	(1 616,4)	(468,6)	(947,4)	(1 351,1)	(1916,3)

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.

У 2011 року в Одеській області спостерігалось зростання обсягів будівельних робіт. Так, за даними Головного управління статистики у Одеській області протягом 2011 року підприємствами будівельної галузі даного регіону було виконано будівельних робіт на суму 3 516,3 млн. грн., що на 16,5% більше ніж за 2010 рік. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце традиційно займає м. Одеса. Темпи зростання обсягів уведеного в експлуатацію житла в Одеській області проти попереднього року становили 124,0%. У міських поселеннях області уведено в експлуатацію 597,2 тис.м² загальної площі житла (75,3% загального обсягу). Ціни на житло в м. Одесі протягом 2011 року залишались стабільними.

ТОВ «ВКФ «Тірас» як замовник та інвестор на сучасному етапі своєї діяльності реалізує свій перший проект будівництва житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі загальною проектною площею 44,3 тис. кв. м. Для будівництва житлового будинку було оформлено земельну ділянку загальною площею 1,0692 га, терміном до 16.01.2012 р. та отримано позитивний комплексний експертний висновок і дозвіл на виконання будівельних робіт, що дійсний до 30.11.2011 р.

ТОВ «ВКФ «Тірас» уклало договір №309/КС від 26.12.2006 р. пайової участі замовників у розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси з Виконавчим комітетом Одеської міської ради, згідно з яким зобов'язується передати Виконавчому комітету Одеської міської ради 15,7% житла від загальної площі квартир, 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». На даний час головним підрядником будівництва є ТОВ «Монолітбуд» (Ліцензія на здійснення будівельної діяльності №195156 строком дії до 15.12.2011 р.).

Будівництво житлового будинку було розпочато у лютому 2007 року. На кінець IV кварталу 2011 року проводились роботи із благоустрою території, пуско-налагоджувальні роботи ліфтів, укладання другого шару покрівлі, під'єднання каналізації до місцевої мережі, роботи із облаштування місць загального користування. Через сильні морози у січні роботи на об'єкті не проводились. Станом на кінець лютого 2012 року на об'єкті розпочата укладка плитки в 2 - 5 парадних (сходові марші, ліфтова зона), обробка місць загального користування, продовжується благоустрій дворової зони. За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 31.12.2011 складала 99,5%. На сьогоднішній день введення в експлуатацію затримується (за даними компанії орієнтовний строк введення в експлуатацію - III квартал 2012 року).

Протягом IV кварталу 2011 року валюта балансу компанії збільшилася на 1591 тис. грн. до 141 637,8 тис. грн. Станом на 31.12.2011 р. у структурі активів висока питома вага припадає на незавершене виробництво (капіталовкладення у

будівництво) та іншу поточну дебіторську заборгованість (заборгованість за договором позики). Джерелами формування активів виступали довгострокові зобов'язання компанії, а саме зобов'язання за частково розміщеними облігаціями у розмірі 118 288,5 тис. грн. Підсумком діяльності компанії за 2012 рік стало отримання збитку у розмірі 1 916,3 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 відповідно свідоцтва за №170/2/08 – 172/2/08. 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 закінчився 29.07.2010 р., але облігації не погашено, оскільки будівельні роботи не закінчено, об'єкт в

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

Додаток до рейтингового звіту №1

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

	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011	31.12.2011
Актив	66 575,1	139 924,4	139 682,4	138 637,4	139 472,5	140 046,8	141 637,80
Оборотні активи:	66 408,1	139 791,9	139 569,1	138 528,4	139 367,4	139 979,4	141 579,10
Грошові кошти	9,0	2 741,0	1,3	2 554,5	11,7	1 671,2	93,50
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Короткострокова дебіторська заборгованість	9 396,0	59 547,2	36 655,2	29 269,9	28 229,9	26 027,1	26 252,00
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Товарно-матеріальні запаси	50 901,1	75 477,7	100 801,0	104 413,9	108 584,8	112 281,1	115 233,60
Видатки майбутніх періодів	15,3	5,4	6,7	5,0	6,0	6,9	2,90
Інші оборотні активи	6 102,0	2 026,0	2 111,6	2 290,1	2 541,0	0,0	0
Необоротні активи:	151,7	127,0	106,6	104,0	99,1	60,5	55,80
Земля, будинки та обладнання	143,5	118,0	96,5	95,3	90,0	52,4	48,00
Нематеріальні активи	8,2	9,1	10,1	8,7	9,1	8,1	7,80
Довгострокові інвестиції	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
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Пасив	66 575,1	139 924,4	139 682,4	138 637,4	139 472,5	140 046,8	141 637,80
Поточні зобов'язання:	44 618,6	17 511,4	18 885,3	19 278,5	19 591,8	20 348,2	22 504,10
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Короткострокова кредиторська заборгованість	44 618,6	17 511,4	18 885,3	19 278,5	19 591,8	20 348,2	22 504,10
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші поточні зобов'язання	0,0	35,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Довгострокові зобов'язання:	21 377,9	119 235,2	119 235,6	118 266,0	118 266,0	118 288,5	118 288,50
Власний капітал:	578,6	3 177,8	1 561,5	1 092,9	1 614,7	1 410,1	55,80
Статутний капітал	3 000,0	3 000,0	3 000,0	3 000,0	6 000,0	6 000,0	6 000,00
Резерви і фонди	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	200,0	0,0	0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(4 221,4)	(1 622,2)	(3 238,5)	(3 707,1)	(4 185,3)	(4 589,9)	(5 154,80)
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0

Джерело: ТОВ ВКФ «ТІРАС»

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I пів. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий обсяг продажу	5,3	0,5	0,0	0,0	0,0	88,0	92,20
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток	5,3	0,4	0,0	0,0	0,0	88,0	92,0
Адміністративні витрати	2 270,0	2 584,8	6 522,3	455,6	935,3	1 428,0	1 885,3
Інші операційні доходи	47,0	0,0	6 522,3	0,0	0,0	3,3	4,3
Інші операційні витрати	53,0	5,9	6 345,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток(збиток)	(2 270,7)	(2 590,3)	(1 475,4)	(455,6)	(935,3)	(1 336,7)	(1 788,80)
Фінансові доходи	3,6	4,4	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
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	1,4	2,3	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(2 401,0)	(2 585,9)	(1 475,4)	(454,2)	(933,0)	(1 336,7)	(1 788,80)
Податок на прибуток	98,4	57,0	141,0	14,4	14,4	14,4	127,5
Чистий прибуток (збиток)	(2 499,4)	(2 643,8)	(1 616,4)	(468,6)	(947,4)	(1 351,1)	(1 916,30)

Джерело: ТОВ ВКФ «ТІРАС»



Будівництво житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі станом на 24.02.2012 р.