

Рейтинговий звіт TLSA 001-005 про оновлення кредитного рейтингу

| | |
|---------------------------------------|---|
| Об'єкт рейтингування: | боргове зобов'язання ПП «Таласса» |
| Тип рейтингу: | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою іменні дисконтні незабезпечені облигації |
| Тип боргового зобов'язання: | 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. |
| Обсяг випуску: | на загальну суму: 475 095 100,0 грн. |
| Номінальна вартість однієї облигації: | серій A-AB – 100,0 грн. |
| Кількість облигацій: | 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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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: | 07.08.2009 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 ПП «Таласса» 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 | 03.04.2008 р. | 21.08.2008 р. | 25.11.2008 р. | 24.03.2009 р. | 07.08.2009 р. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | 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:

- участю у будівництві I черги готельно-рекреаційного комплексу в районі парку Перемоги у м. Севастополі Генпідрядника – ТОВ «Будівельна компанія Форум Крим», що має досвід будівельної діяльності.

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

- залежністю виконання зобов'язань за випуском облігацій від результатів впровадження проекту будівництва готельно-рекреаційного комплексу в районі парку Перемоги у м. Севастополі, який на сьогодні перебуває на початковій стадії будівництва (затримка у ході виконання робіт становить близько 1 року), досвіду реалізації таких проектів Емітент не має;
- недостатньою відкритістю та прозорістю діяльності Емітента;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)17,3 млн. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 31.12.2004 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 30.06.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 982,0 | 24,8 | 469,0 | 5 452,4 | 20 388,7 | 25 039 | 24 846 |
| Грошові кошти | 0,0 | 0,2 | 345,3 | 2 840,9 | 2 022,3 | 325 | 41 |
| Дебіторська заборгованість | 587,5 | 15,8 | 92,9 | 1 903,9 | 5 480,5 | 5 958 | 6 017 |
| Незавершене будівництво | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 594,7 | 12 820,3 | 18 740 | 18 740 |
| Довгострокові зобов'язання | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5 302,5 | 15 210,3 | 36 757 | 37 260 |
| Власний капітал | (14,5) | (350,1) | 461,9 | 109,6 | (1 636,3) | (16 707) | (17 292) |

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 3 міс. 2008 | 3 міс. 2009 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Разом доходи | 0,0 | 0 |
| Разом витрати | 0,0 | 585 |
| Чистий прибуток (збиток) | 0,0 | (585) |

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 31.03.2008 р. обсяг незавершеного будівництва в фінансовому обліку товариства складав 18 740,0 тис. грн. Станом на початок серпня 2009 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. Наразі, за даними представників компанії, проводяться роботи з проектування інших будівель комплексу та роботи з облаштування зовнішніх мереж. Затримка у ході виконання робіт порівняно з графіком будівництва складає близько 1 року. Згідно з графіком виконання та фінансування закінчити будівництво та ввести об'єкт в експлуатацію планувалося в грудні 2008 року.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будеться. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ПП «Таласса» зменшилась на 193 тис. грн. (з 25 039,0 тис. грн. до 24 846,0 тис. грн.). Основними елементами активів підприємства є незавершене будівництво за проектом компанії та дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були позики від пов'язаних компаній. Фінансово-господарська діяльність ПП «Таласса» протягом I кварталу 2009 року була збитковою. Підприємство зазнало збитків у розмірі 585 тис. грн.

З метою фінансування будівництва комплексу ПП «Таласса» залучає кошти шляхом випуску та розміщення дисконтних облігацій загальним номінальним обсягом 475 095 100,0 грн. Погашення облігацій та виплата доходу за облігаціями здійснюється за рахунок доходу, отриманого Емітентом від виробничої діяльності після розрахунків з бюджетом і сплати інших обов'язкових платежів. Номінальна вартість однієї облігації складає 100,0 грн., під час розміщення вони продаються за ціною 65,0 грн. за одну штуку.

Облігації товариства серій А, В, С були зареєстровані ДКЦПФР 11 квітня 2008 року (тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від 382/2/08-Т до 384/2/08-Т). Станом на кінець березня 2009 року розміщення облігацій не відбувалося.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ПП «Таласса», тис. грн.

| Показник | 31.12.2004 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|--|----------------|-----------------|---------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Актив | 982,00 | 24,80 | 469,00 | 5 452,40 | 25 039 | 24 846 |
| Необоротні активи | 247,00 | 8,80 | 30,80 | 609,80 | 18 756 | 18 756 |
| Незавершене будівництво | 0,0 | 0,0 | 30,80 | 594,70 | 18 740 | 18 740 |
| Основні засоби: | 233,30 | 0,00 | 0,00 | 15,10 | 16 | 16 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 13,70 | 8,80 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Оборотні активи | 735,00 | 16,00 | 438,20 | 4 806,70 | 6 283 | 6 090 |
| виробничі запаси | 124,10 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| готова продукція | 23,40 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| товари | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за товари: | 581,50 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 23 | 33 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | - | - | - | - | - | - |
| з бюджетом | 3,70 | 0,0 | 28,60 | 76,70 | 3 866 | 3 849 |
| за виданими авансами | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2 069 | 2 135 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 2,30 | 15,80 | 64,30 | 1 827,20 | 0 | 0 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 0,00 | 0,20 | 345,30 | 2 840,90 | 325 | 41 |
| Інші оборотні активи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 61,90 | 0 | 32 |
| Витрати майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 35,90 | 0 | 0 |
| Пасив | 982,00 | 24,80 | 469,00 | 5 452,40 | 25 039 | 24 846 |
| Власний капітал | (14,50) | (350,10) | 461,90 | 109,60 | (16 707) | (17 292) |
| Статутний капітал | 0,0 | 0,0 | 550,00 | 550,00 | 550 | 550 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (14,50) | (350,10) | (88,10) | (440,40) | (17 257) | (17 842) |
| Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Довгострокові зобов'язання | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5 302,50 | 36 757 | 37 260 |
| Поточні зобов'язання | 996,50 | 374,90 | 7,10 | 40,30 | 4 989 | 4 878 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 12,60 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 212 | 185 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | - | - | - | - | - | - |
| з одержаних авансів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 193 | 0 |
| з бюджетом | 0,60 | 27,20 | 3,20 | 3,50 | 1 | 1 |
| зі страхування | 0,10 | 0,0 | 0,0 | 1,70 | 2 | 4 |
| з оплати праці | 0,90 | 0,40 | 0,0 | 4,70 | 6 | 8 |
| Інші поточні зобов'язання | 982,30 | 347,30 | 3,90 | 30,40 | 4 575 | 4 580 |
| Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |

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

| Показник | 3 міс. 2008 | 3 міс. 2009 |
|---|-------------|--------------|
| Чистий обсяг продажу | 0,0 | 0,0 |
| Інші операційні доходи | 0,0 | 0,0 |
| Інші звичайні доходи | 0,0 | 0 |
| Надзвичайні доходи | 0,0 | 0 |
| Разом доходи | 0,0 | 0,0 |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | 0,0 | 0 |
| Матеріальні витрати | 0,0 | 5 |
| Витрати на оплату праці | 0,0 | 24 |
| Відрахування на соціальні заходи | 0,0 | 11 |
| Амортизація | 0,0 | 1 |
| Інші операційні витрати | 0,0 | 41 |
| Собівартість реалізованих товарів | 0,0 | 0 |
| Інші звичайні витрати | 0,0 | 503 |
| Надзвичайні витрати | 0,0 | 0 |
| Податок на прибуток | 0,0 | 0 |
| Разом витрати | 0,0 | 585 |
| Чистий прибуток (збиток) | 0,0 | (585) |



Хід робіт на об'єкті будівництва в районі парку Перемоги в м. Севастополі станом (зліва-направо) на 21.03.2008 р. та на кінець липня 2008 р



Хід робіт на об'єкті будівництва в районі парку Перемоги в м. Севастополі станом на листопад 2008 р.