

Рейтинговий звіт TRAS 001-019 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:	08.06.2012 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 I квартал 2012 року, 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	08.06.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження	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:

- перебуванням на завершальній стадії реалізації 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 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;
- відсутністю у Емітента досвіду 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	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Активи	66 575,1	139 924,4	139 682,4	138 637,4	139 472,5	140 046,8	141 637,8	143 003,7
Власний капітал	578,6	3 177,8	1 561,5	1 092,9	1 614,7	1 410,1	845,2	(630,6)
Дебіторська заборгованість	9 396,0	59 547,2	36 655,2	29 269,9	28 229,9	26 024,1	26 248,5	27 112,9
Товарно-матеріальні запаси	50 901,1	75 477,7	100 801,0	104 413,9	108 584,8	112 281,1	115 223,8	115 613,1
Кредиторська заборгованість	44 618,6	17 511,4	18 885,3	19 278,5	19 591,8	20 348,2	22 504,1	25 345,8

Джерело: фінансова звітність ТОВ ВКФ «Тірас»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації	5,3	0,5	0,0	0,0	0,0	88,0	92,2	10,3
Валовий прибуток (збиток)	5,3	0,4	0,0	0,0	0,0	88,0	92,2	10,3
Операційний прибуток (збиток)	(2 270,7)	(2 590,3)	(1 475,4)	(455,6)	(935,3)	(1 336,7)	(1788,8)	(1 468,0)
Чистий прибуток (збиток)	(2 499,4)	(2 643,8)	(1 616,4)	(468,6)	(947,4)	(1 351,1)	(1916,3)	(1 475,8)

Джерело: фінансова звітність ТОВ ВКФ «Тірас»

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.

На сьогодні ТОВ «ВКФ «Тірас» як замовник та інвестор реалізує 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. Наразі проект перебуває на завершальній стадії реалізації. За даними компанії, ступінь будівельної готовності станом на 31.03.2012 р. складала близько 99%. Попередній термін введення будинку в експлуатацію – III квартал 2012 року.

В цілому, у 2011 році спостерігалось зростання обсягів виконаних будівельних робіт в Одеській області. Проте, вже за підсумками I кварталу 2012 року цей показник продемонстрував негативну динаміку. Так, за даними Головного управління статистики у Одеській області протягом січня-березня 2012 року підприємствами будівельної галузі даного регіону було виконано будівельних робіт на суму 472,6 млн. грн., що становить лише 80% обсягів I кварталу 2011 року. Зниження обсягів будівництва у січні-березні 2012 року порівняно з відповідним періодом 2011 року відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, які здійснювали будівництво будівель та споруд (частка яких у загальному обсязі становить майже 95%). При цьому, суттєво зросли обсяги з будівництва місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання та з будівництва доріг (+24,9% та +10,8% відповідно). Крім того, скорочення обсягів виконаних будівельних робіт частково пов'язано з завершенням реалізації крупних інфраструктурних проектів.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «ВКФ «Тірас» становила 143 003,7 тис. грн. (+1 365,9 тис. грн. протягом I кварталу за рахунок видачі авансів, здійснення капітальних витрат, у структурі пасиву – за рахунок надходження коштів інвесторів). У I кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали позикові та залучені ресурси.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2012 року представлені, переважно довгостроковими зобов'язаннями за розмішеними облігаціями власного випуску – 118 288,5 тис. грн., а також коштами отриманими у рамках укладених договорів купівлі-продажу майнових прав – 24 900,9 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлені: здійсненими капітальними інвестиціями – 115 151,9 тис. грн. або 81% валюти балансу (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 (27 112,9 тис. грн., переважно заборгованість бюджету, видані аванси) та грошові кошти на рахунках (223,3 тис. грн.) приходилось 19% валюти балансу.

У I кварталі 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав 1 475,8 тис. грн. Збиткова діяльність була обумовлена необхідністю здійснення адміністративних та інших операційних витрат.

ДКЦПФР 18.02.2008 р. здійснила реєстрацію випуску цільових іменних облігацій ТОВ «ВКФ «Тірас» серій А-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 кількістю 1 863 263 штук (85,6% від загальної кількості облігацій даної серії), серії В – кількістю 352 985 штук (99,1%), серії С - кількістю 100 штук (100%), тобто у повному обсязі. Період погашення облігацій закінчився 29.07.2010 р., проте облігації не були погашені своєчасно, оскільки будівельні роботи за проектом не закінчені, об'єкт в експлуатацію не введений.

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.

Актив	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
I. Необоротні активи	151,7	127,1	106,6	99,1	60,5	55,8	51,2
Нематеріальні активи	8,2	9,1	10,1	9,1	8,1	7,8	7,5
Основні засоби	143,5	118,0	96,5	90,0	52,4	48,0	43,7
II. Оборотні активи	66 408,1	139 791,9	139 569,1	139 367,4	139 979,4	141 579,1	142 949,3
Запаси:							
виробничі запаси	3 039,7	1 330,6	2 885,2	1 743,9	1 587,0	1 712,8	461,2
незавершене виробництво	47 861,4	74 147,1	97 915,8	106 840,9	110 694,1	113 520,8	115 151,9
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,4
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	4 254,0	13 338,0	18 333,9	19 704,4	22 809,7	23 303,8	23 596,9
за виданими авансами	5 142,0	3 011,2	3 627,8	3 147,9	3 217,4	2 944,7	3 503,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	43 198,0	14 693,5	5 377,6	0,0	3,5	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	9,0	2 741,0	1,3	11,7	1 671,2	93,5	223,3
Інші оборотні активи	6 102,0	2 026,0	2 111,6	2 541,0	0,0	0,0	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	15,3	5,4	6,7	6,0	6,9	2,9	3,2
Баланс	66 575,1	139 924,4	139 682,4	139 472,5	140 046,8	141 637,8	143 003,7
Пасив							
I. Власний капітал	578,6	3 177,8	1 561,5	1 614,7	1 410,1	845,2	(630,6)
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				
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 221,4)	(1 622,2)	(3 238,5)	(4 185,3)	(4 589,9)	(5 154,8)	-6 630,6
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	200,0	0,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	21 377,9	119 235,2	119 235,6	118 266,0	118 288,5	118 288,5	118 288,5
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	21 377,9	119 235,2	119 235,6	118 266,0	118 288,5	118 288,5	118 288,5
IV. Поточні зобов'язання	44 618,6	17 511,4	18 885,3	19 591,8	20 348,2	22 504,1	25 345,8
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	810,4	1 968,0	1 524,1	1 679,6	1 065,1	464,8	444,9
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	43 806,0	15 506,4	17 361,2	17 903,0	19 283,1	22 038,3	24 900,90
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	9,2	0,0	1,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	35,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	66 575,1	139 924,4	139 682,4	139 472,5	140 046,8	141 637,8	143 003,7

Джерело: фінансова звітність ТОВ ВКФ «ТІРАС»

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	5,3	0,5	0,0	0,0	0,0	88,0	92,20	10,3
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	5,3	0,4	0,0	0,0	0,0	88,0	92,0	10,3
Адміністративні витрати	2 270,0	2 584,8	6 522,3	455,6	935,3	1 428,0	1 885,3	420,8
Інші операційні доходи	47,0	0,0	6 522,3	0,0	0,0	3,3	4,3	0,5
Інші операційні витрати	53,0	5,9	6 345,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1 058,0
Операційний прибуток (збиток)	(2 270,7)	(2 590,3)	(1 475,4)	(455,6)	(935,3)	(1 336,7)	(1 788,80)	(1 468,0)
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	1,4	2,3	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прибуток (збиток) до оподаткування	(2 401,0)	(2 585,9)	(1 475,4)	(454,2)	(933,0)	(1 336,7)	(1 788,80)	1 468,0
Податок на прибуток	98,4	57,0	141,0	14,4	14,4	14,4	127,5	7,8
Чистий прибуток (збиток)	(2 499,4)	(2 643,8)	(1 616,4)	(468,6)	(947,4)	(1 351,1)	(1 916,30)	(1 475,8)

Джерело: фінансова звітність ТОВ ВКФ «ТІРАС»



Рисунок 1.3. Хід будівництва житлового будинку по вул. Ак. Корольова, 5/2 у м. Одесі станом на 12.06.2012 р.

Джерело: дані ТОВ «ВКФ «Тірас»