

Рейтинговий звіт RІКА 001-012 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА»
Тип кредитного рейтингу:	кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А - 3 670 380,00 грн.; серій В, С - 4 202 520,00 грн.; серії D - 4 247 160,00 грн.; серій Е, L - 3 584 430,00 грн.; серій F, G - 5 411 910,00 грн.; серії Н - 2 593 500,00 грн.; серії I - 2 094 630,00 грн.; серії J - 2 590 080,00 грн.; серії K - 5 180 160,00 грн.; серій M, N, O - 4 406 670,00 грн.; серії P - 4 257 360,00 грн.; серії Q - 2 579 160,00 грн.; серії R - 6 734 340,00 грн.; серії S - 1 584 000,00 грн. на загальну суму: 75 148 500,0 грн.
Номінальна вартість:	серії А, В, С, D, Е, F, G, Н, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R – 30,0 грн., серія S – 33 000,0 грн.
Кількість облигацій:	серії А - 122 346 штук; серій В, С - 140 084 штуки; серії D - 141 572 штуки; серій Е, L - 119 481 штука; серій F, G - 180 397 штук; серії Н - 86 450 штук; серії I - 69 821 штука; серії J - 86 336 штук; серії K - 172 672 штуки; серій M, N, O - 146 889 штук; серії P - 141 912 штук; серії Q - 85 972 штуки; серії R - 224 478 штук; серії S - 48 штук. загальна кількість: 2 452 198 штук
Термін розміщення:	серія А: з 20.03.2008 р. по 20.03.2009 р.; серія В: з 20.02.2008 р. по 20.02.2009 р.; серія С: з 20.01.2008 р. по 20.01.2009 р.; серія D: з 20.08.2008 р. по 20.08.2009 р.; серія Е: з 20.07.2008 р. по 20.07.2009 р.; серія F: з 20.12.2007 р. по 20.12.2008 р.; серія G: з 20.11.2007 р. по 20.11.2008 р.; серія Н: з 30.10.2007 р. по 30.10.2008 р.; серія I: з 20.06.2008 р. по 20.06.2009 р.; серія J: з 20.10.2007 р. по 20.10.2008 р.; серія K: з 30.09.2007 р. по 30.09.2008 р.; серія L: з 20.05.2008 р. по 20.05.2009 р.; серія M: з 30.08.2007 р. по 30.08.2008 р.; серія N: з 30.07.2007 р. по 30.07.2008 р.; серія O: з 20.06.2007 р. по 20.06.2008 р.; серія P: з 20.04.2008 р. по 20.04.2009 р.; серія Q: з 30.05.2007 р. по 30.05.2008 р.; серія R: з 30.04.2007 р. по 30.04.2008 р.; серія S: з 30.05.2007 р. по 20.05.2008 р.
Термін обігу:	обіг дозволяється після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій. Дата закінчення обігу - 29.09.2009 р.
Термін погашення:	з 30.09.2009 р. по 29.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	01.02.2007 р.
Дата оновлення:	29.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз рейтингу:	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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА» за III квартал та 9 місяців 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА» у ході рейтингового процесу.

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	01.02.2007	06.06.2008	11.09.2008	19.12.2008	31.03.2009	26.06.2009	25.09.2009	29.12.2009
Рівень рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaССС
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaССС** 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 **uaССС**, **uaСС**, **uaС** 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 ПФФ «Ріка» підтримується:

- наявністю у Емітента досвіду будівництва двох житлових будинків як Генерального підрядника, загальною площею 6,6 тис. кв. м;
- обсягом фінансування проекту будівництва житлового комплексу по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях: 58 млн. грн. станом на 30.09.2009 р., приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-S.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ ПФФ «Ріка» обмежується:

- повільними темпами виконання робіт з будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219, що очікувано призведе до несвоєчасного погашення цільових облігацій серій А-S;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом частини житлового комплексу по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях (будинки №№ 5 та 6);
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	30.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	12 665,0	29 216,2	51 833,5	76 221,0	75 495,0	77 242,0	77 411,0
Власний капітал	323,2	(201,9)	304,3	(936,0)	(1 443,0)	(1 946,0)	(2 215,0)
Товарно-матеріальні запаси	3 217,7	14 681,6	24 121,7	35 359,0	39 221,0	41 239,0	43 817,0
Основні засоби	1 603,1	1 538,7	1 637,8	1 739,0	1 671,0	1 795,0	1 795,0
Поточні зобов'язання	12 341,8	22 394,2	0,0	21 916,0	21 697,0	22 879,0	22 859,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	7 023,9	20 703,9	55 241,0	55 241,0	56 309,0	56 767,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	9 180,8	23 933,3	24 926,0	21 384,0	777,0	2 091,0	2 661,0
Валовий прибуток	1 060,3	2 663,2	(1 567,0)	1 199,0	(248,0)	(314,0)	(235,0)
Операційний прибуток (збиток)	(568,3)	627,0	(112,0)	(722,0)	(507,0)	(1 010,0)	(1 279,0)
Чистий прибуток (збиток)	(606,2)	(525,1)	84	734,0	(507,0)	(1 010,0)	(1 279,0)

Основними напрямками діяльності ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» є виробництво та реалізація товарного бетону, будівництво різнопланових споруд і будівель, а також залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» має досвід здійснення інвестиційно-будівельних проектів як Генпідрядник та Субпідрядник будівництва. Так, ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» здійснило будівництво чотирьох об'єктів у м. Чернівцях: 15-квартирний житловий будинок по вул. О. Кобилянської, 19, автосалон «Міцубісі» по вул. Головній, 265-в, 85-квартирний житловий будинок (секція 5) по вул. Червоноармійській, 57, критий ринок «Формаркет» на розі вул. Стасюка та проспекту Незалежності.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом III кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Чернівецькій області, січень-вересень 2009 року підприємствами виконано будівельних робіт на суму 596,4 млн. грн., що становило 72,6% від обсягів січня-вересня 2008 року.

На сьогодні ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» здійснює реставрацію з реабілітацією (добудовою) дитячої лікарні по вул. Буковинській, 4 у м. Чернівцях. Станом на 30.09.2009 р. на об'єкті будівництва здійснюються внутрішні та зовнішні оздоблювальні роботи, а також благоустрій території. За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта становить 70% (протягом III кварталу 2009 року не змінився), а профінансовано робіт на суму 28 649 тис. грн.

Водночас ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» як Замовник, Інвестор та Генпідрядник здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219, загальною площею квартир 25 575,29 кв. м та загальною площею нежитлових приміщень 6 432,30 кв. м, під фінансування якого здійснило випуск цільових облігацій серій А-С загальним номінальним обсягом 75 148 500 грн. За даними ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА», станом на 30.09.2009 р. на об'єкті будівництва здійснено такі роботи: будинок № 1 – введено в експлуатацію; будинки №№ 5 та 6 – введено в експлуатацію; будинок № 4 – виконано земляні роботи та роботи з улаштування монолітного залізобетонного фундаменту, закінчено улаштування стін цокольного поверху, проводяться роботи з улаштування перекриття на рівні 7-го поверху, здійснюється вертикальна та горизонтальна гідроізоляція; будинки №№ 2 та 3 – закінчено земляні роботи, виконана бетонна підготовка, здійснено улаштування монолітного залізобетонного фундаменту, завершуються роботи з улаштування стін цокольного поверху, здійснюється вертикальна та горизонтальна гідроізоляція.

Станом на 30.09.2009 р. обсяг капітальних інвестицій в об'єкт незавершеного будівництва по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях, за даними компанії, становить

57 981 тис. грн. Компанія планує ввести в експлуатацію житловий комплекс у травні 2010 року (Додатки до рейтингового звіту №№ 3 та 4).

Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» протягом 9 місяців 2009 року стало отримання збитку в сумі (-)1 279 тис. грн. У III кварталі 2009 року валюта балансу товариства збільшилась на 0,2%, або на 1 747,0 тис. грн., переважно за рахунок збільшення обсягу запасів і станом на 30.09.2009 р. становила 77 411 тис. грн. Активи сформовано переважно оборотними активами (в основному незавершене виробництво та короткострокова дебіторська заборгованість), які займають 97,7% валюти балансу. Основними джерелами формування валюти балансу компанії в аналізованому періоді були довгострокові (частково розміщені облігації) та поточні зобов'язання (короткострокові позики та кредиторська заборгованість). Власний капітал на кінець звітного періоду мав від'ємне значення внаслідок збиткової діяльності.

У своїй діяльності ТОВ ПБФ «РІКА» використовує банківські кредити. Станом на 30.09.2009 р. товариство має заборгованість за кредитами в АКБ «Форум» у сумі 12 788,1 тис. грн. (два кредити, отримані під 18% річних, і терміном погашення – до 22.04.2011 р.). Заставою за кредитами є власні автомобілі ТОВ ПБФ «РІКА», кошти, розміщені на депозиті, а також частина об'єкта незавершеного будівництва по вул. Руській, 219 у м. Чернівцях (будинки №№ 5 та 6). Крім того, протягом аналізованого періоду товариство користувалося беззаставною позикою, наданою 24 жовтня 2008 року ТОВ КУА «Парангон» під 15% річних та терміном погашення до 29.12.2009 р. Станом на 30.09.2009 р. заборгованість за даною позикою складає 3 841,0 тис. грн. Протягом III кварталу 2009 року ТОВ «РІКА» сплатило відсотки за користування кредитами у розмірі 725,4 тис. грн., у т. ч.: АКБ «Форум» – 580,2 тис. грн., ТОВ КУА «Парангон» – 145,2 тис. грн.

13 квітня 2007 року ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА» отримало свідоцтва ДКЦПФР про реєстрацію облігацій серій А-S (174-191/2/07-N). Станом на 30.09.2009 р. товариство здійснило розміщення облігацій серій F-S у повному обсязі на загальну суму 55 241,0 тис. грн., облігацій серії Е у кількості 50 853 штук (43% від загальної кількості облігацій даної серії) на суму 1 525,6 тис. грн. Крім того, у зв'язку із закінченням терміну розміщення було скасовано реєстрацію випуску облігацій серій А, В та С (анульовано тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій цих серій). Залучені кошти від розміщення облігацій у повному обсязі буде використано на реалізацію проекту будівництва житлового комплексу у м. Чернівцях по вул. Руській, 219 (будинки №№ 2-6).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА» знижено до рівня uaCCC, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

І. І. Дикий

Додатки

Балансові дані ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	12 665,00	29 216,20	76 221,00	75 495,00	77 242,00	77 411,00
I. Необоротні активи	6 172,80	1 539,60	1 740,00	1 742,00	1 796,00	1 796,00
Нематеріальні активи:	0,70	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Незавершене будівництво	4 564,00	0,00	0,00	70,00	0,00	0,00
Основні засоби	1 603,10	1 538,70	1 739,00	1 671,00	1 795,00	1 795,00
Довгострокові фінансові інвестиції:	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
за методом участі в капіталі інших підприємств	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Оборотні активи	6 492,20	27 676,60	74 481,00	73 753,00	75 446,00	75 615,00
Запаси:	3 217,70	14 681,60	35 359,00	39 221,00	41 239,00	43 817,00
виробничі запаси	3 135,60	3 406,90	3 532,00	2 696,00	2 306,00	3 225,00
незавершене виробництво	0,00	9 349,40	30 350,00	35 528,00	37 719,00	38 628,00
готова продукція	71,70	30,10	480,00	0,00	217,00	967,00
товари	10,40	1 895,20	997,00	997,00	997,00	997,00
Дебіторська заборгованість за товари	547,20	452,00	561,00	572,00	707,00	746,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1 378,00	3,60	169,00	205,00	320,00	2 839,00
з бюджетом	58,40	3,60	169,00	205,00	320,00	2 839,00
за виданими авансами	1 319,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	349,10	10 980,60	35 950,00	31 170,00	30 637,00	27 752,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	198,00	78,00	197,00	31,00	21,00	7,00
в національній валюті	198,90	78,00	197,00	31,00	21,00	7,00
Інші оборотні активи	801,30	1 480,80	2 245,00	2 554,00	2 522,00	454,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	12 665,00	29 216,20	76 221,00	75 495,00	77 242,00	77 411,00
I. Власний капітал	323,20	(201,90)	(936,00)	(1 443,00)	(1 946,00)	(2 215,00)
Статутний капітал	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Інший додатковий капітал	110,10	110,10	110,00	11,00	110,00	110,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	193,10	(332,00)	(1 066,00)	(1 573,00)	(2 076,00)	(2 345,00)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	7 023,90	55 241,00	55 241,00	56 309,00	56 767,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	7 023,90	55 241,00	55 241,00	56 309,00	56 767,00
IV. Поточні зобов'язання	12 341,80	22 394,20	21 916,00	21 697,00	22 879,00	22 859,00
Короткострокові кредити банків	7 903,10	10 553,40	17 288,00	17 288,00	16 629,00	16 629,00
Кредиторська заборгованість за товари	630,00	2 092,00	4 011,00	4 023,00	3 694,00	3 092,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	3 259,70	9 009,60	341,00	165,00	224,00	301,00
з одержаних авансів	2 882,90	8 328,90	0,00	0,00	0,00	0,00
з бюджетом	66,50	333,70	43,00	19,00	26,00	37,00
зі страхування	106,00	115,30	87,00	43,00	62,00	78,00
з оплати праці	204,30	231,70	211,00	103,00	136,00	186,00
Інші поточні зобов'язання	549,00	739,20	276,00	221,00	2 332,00	2 837,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Джерело: ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА»

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА», тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	9 180,8	23 933,3	20 772,0	21 384,0	777,0	2 091,0	2 218,0
Собівартість	8 120,5	21 270,1	19 205,0	20 185,0	1 025,0	2 405,0	2 453,0
Валовий прибуток	1 060,3	2 663,2	1 567,0	1 199,0	(248,0)	(314,0)	(235,0)
Загальні витрати	1 268,4	1 623,3	1 379,0	1 755,0	241,0	504,0	775,0
Інші операційні доходи	217,0	179,2	1 364,0	1 478,0	36,0	144,0	188,0
Інші операційні витрати	243,1	592,1	1 440,0	1 644,0	54,0	336,0	457,0
Операційний прибуток (збиток)	(234,2)	627,0	112,0	(722,0)	(507,0)	(1 010,0)	(1 279,0)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	1 152,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні витрати	334,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(568,3)	(525,1)	112,0	(722,0)	(507,0)	(1 010,0)	(1 279,0)
Податок на прибуток	37,9	0,0	28,0	12,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(606,2)	(525,1)	84,0	(734,0)	(507,0)	(1 010,0)	(1 279,0)

Джерело: ТОВ Проектно-будівельна фірма «РІКА»

Оновлений календарний графік фінансування будівництва житлового комплексу м. Чернівцях по вул. Руській, 219, тис. грн.

№ будинку	Освоєно на кінець лютого 2009 року	Кошторисна вартість	2009 рік									2010 рік			
			квітень	травень	червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень	січень	лютий	березень	квітень
2	3 397,4	16 210,0	500	800	800	1 600	1 600	1 600	2 100	500	500	406,3	406,3	1 000	1 000
3	3 402,1	17 062,8	500	1 600	1 600	1 600	1 600	2 400	1 200	1 200	1 050	455,4	455,4	-	-
4	2 245,6	9 384,0	250	450	900	900	900	1 200	700	700	650	244,2	244,2	-	-
5	17 203,1	17 062,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	16 343,0	16 210,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
разом	42 591,2	75 929,6	1250	2850	3300	4100	4100	5200	4000	2400	2200	1105,9	1105,9	1000	1000

Джерело: ТОВ «Проектно-будівельна фірма «РІКА»

Оновлений календарний графік фінансування будівництва житлового комплексу м. Чернівцях по вул. Руській, 219, тис. грн.

№ будинку	2009									2010					
	квітень	травень	червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень	січень	лютий	березень	квітень	травень	червень
2	Цокольний поверх	1-й поверх	2-й поверх	3-4 поверхи	5-6 поверхи	7-8 поверхи	9-й поверх	Покрівля, оздоблення фасаду, благоустрій		Внутрішнє оздоблення, внутрішні мережі		Оздоблення фасадів, благоустрій		Введення в експлуатацію	Оформлення права власності
3	Цокольний поверх	1-2 поверхи	3-4 поверхи	5-6 поверхи	7-8 поверхи	9-й поверх, покрівля	Покрівля, оздоблення фасаду, благоустрій			Внутрішнє оздоблення, внутрішні мережі		Введення в експлуатацію	Оформлення права власності	-	-
4	1-й поверх	2-й поверх	3-4 поверхи	5-6 поверхи	7-8 поверхи	9-й поверх	Покрівля, оздоблення фасаду, благоустрій			Внутрішнє оздоблення, внутрішні мережі		Введення в експлуатацію	Оформлення права власності	-	-
5	-	Введення в експлуатація	Оформлення права власності	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Оформлення права власності	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-