

## **Рейтинговий звіт ТАУА 001-006 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ТАЯ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 34 400 000,0 грн.</li></ul> на загальну суму: 34 400 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 43,00 грн.</li></ul>
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 800 000 шт.</li></ul> загальна кількість: 800 000 шт.
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – з 05.05.2008 р. по 04.05.2009 р.</li></ul>
Термін обігу:	після реєстрації звіту про розміщення облигацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 05.05.2010 р.
Термін погашення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – з 06.05.2010 р. по 05.05.2011 р.</li></ul>
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	08.04.2008 р.
Дата оновлення:	11.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 ТОВ «ТАЯ» за II квартал та I півріччя 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента 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	08.04.2008	19.09.2008	16.12.2008	07.04.2009	13.08.2009	11.09.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільових облігацій на строк до 12 місяців.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ТАЯ» підтримується:**

- ступенем будівельної готовності проекту будівництва житлового будинку по вул. Клочковській, 101 у м. Харкові (станом на 01.07.2009 р. близько 30%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ТАЯ» обмежується:**

- тимчасовим призупиненням проведення будівельних робіт зі зведення житлового будинку;
- збитковою діяльністю Емітента протягом останніх років, зокрема, розмір непокритого збитку станом на 30.06.2009 р. становив 610,0 тис. грн.;
- відсутністю у 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	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Активи	8 034,3	11 983,4	48 410,8	48 421,6	48 421,8	48 405,0	48 507,7
Незавершене будівництво	6 687,7	6 770,9	10 179,0	12 017,0	12 142,0	12 142,0	12 162,0
Дебіторська заборгованість	1 334,6	2 189,7	3 799,9	1 975,1	1 855,4	1 855,0	1 855,7
Власний капітал	7 980,1	11 980,7	13 952,6	13 856,8	13 648,0	13 562,0	13 588,4
Статутний капітал	12 067,0	12 067,0	15 067,0	15 067,0	15 067,0	15 067,0	15 067,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Разом чисті доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті витрати	0,0	53,6	14,1	49,8	145,6	354,4	86,0	183,3
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(53,6)	(14,1)	(49,8)	(145,6)	(354,4)	(86,0)	(183,3)

ТОВ «ТАЯ» було зареєстровано Виконавчим комітетом Харківської міської ради 21 серпня 2002 року. Основною сферою діяльності ТОВ «ТАЯ» є діяльність, пов'язана з участю у реалізації інвестиційно-будівельних проектів зведення житлових будинків. Діяльність ТОВ «ТАЯ» не потребує ліцензування.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II 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. За даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-червні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 1 149,0 млн. грн., що на 43,0% менше, проти січня-червня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-червні поточного року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва, обсяг яких збільшився у 2 рази). Зокрема, знизилась темпи робіт з підготовки будівельних ділянок – на 56,4 в. п., установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 53,5 в. п., будівництва будівель та споруд – на 42,3 в. п.

ТОВ «ТАЯ» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Наразі підприємство реалізує проєкт будівництва житлового будинку із вбудованими адміністративними приміщеннями по вул. Клочковській у м. Харкові, загальною площею 13,9 тис. кв. м. З метою фінансування будівництва компанія здійснила випуск цільових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 34 400,0 тис. грн. Загальна вартість будівництва житлового будинку складає 42 789,2 тис. грн. (без ПДВ). Будівництво будинку розпочато у II кварталі 2007 року.

Фактично, станом на 01.07.2009 р., обсяг незавершеного будівництва за проєктом дорівнював 12 162,0 тис. грн. Станом на початок липня 2009 року на об'єкті будівництва завершено нульовий цикл робіт та виконуються роботи зі зведення каркасу в секціях №№ 1-4 на рівні 1-4 поверхів, встановлено електропідстанцію. За даними компанії, ступінь будівельної готовності проєкту станом на 01.07.2009 р. становить близько 30%. Наразі будівельні роботи на об'єкті призупинені. Завершити роботи зі зведення житлового будинку ТОВ «ТАЯ» заплановано у IV кварталі 2009 року.

Станом на кінець II кварталу 2009 року валюта балансу становила 48 507,7 тис. грн. Необоротні активи компанії становили 12 166,5 тис. грн. та практично повністю сформовані незавершеним будівництвом (реалізація інвестиційно-будівельного проєкту житлового будинку із вбудованими адміністративними приміщеннями по вул. Клочковській у м. Харкові), обсяг якого станом на 30.06.2009 р. становив 12 162,0 тис. грн.

Розмір оборотних активів компанії протягом аналізованого періоду не зазнав суттєвих змін та станом на 30.06.2009 р. дорівнював 36 341,2 тис. грн., оборотні активи представлені переважно іншими активами – 34 400,0 тис. грн. (заборгованість за розміщені облігації серії А). Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом станом на 30.06.2009 р. становила 1 855,7 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання ТОВ «ТАЯ» становлять 34 769,0 тис. грн. (розміщені облігації серії А). Поточні зобов'язання компанії станом на 30.06.2009 р. становили 150,3 тис. грн. (заборгованість за товари та послуги, інші поточні зобов'язання). Протягом II кварталу 2009 року компанія не залучала банківські кредити. За підсумками аналізованого періоду компанія отримала чистий збиток у сумі 183,3 тис. грн.

11 квітня 2008 року постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серії А за № 378/2/08. Станом на 01.07.2009 р. облігації серії А розміщено у повному обсязі на загальну суму 34 400,0 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ТАЯ» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О.В. Чорноротов*

## **Додатки**



**Балансові дані ТОВ «ТАЯ», тис. грн.**

Актив	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>6 777,6</b>	<b>10 185,3</b>	<b>12 022,9</b>	<b>12 147,5</b>	<b>12 147,0</b>	<b>12 166,5</b>
Незавершене будівництво	6 770,9	10 179,0	12 017,0	12 142,0	12 142,0	12 162,0
Основні засоби	6,7	6,3	5,9	5,5	5,0	4,5
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>5 205,8</b>	<b>38 225,5</b>	<b>36 398,7</b>	<b>36 274,3</b>	<b>36 258,0</b>	<b>36 341,2</b>
Запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	14 73,8	1 816,0	1 827,9	1 855,4	1 855,0	1 855,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	715,9	1 983,9	147,2	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	4,6	8,4	6,4	1,7	3,0	85,5
Інші оборотні активи	3 011,5	34 417,2	34 417,2	34 417,2	34 400,0	34 400,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>11 983,4</b>	<b>48 410,8</b>	<b>48 421,6</b>	<b>48 421,8</b>	<b>48 405,0</b>	<b>48 507,7</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>11 980,7</b>	<b>13 952,6</b>	<b>13 856,8</b>	<b>13 648,0</b>	<b>13 562,0</b>	<b>13 588,4</b>
Статутний капітал	12 067,0	15 067,0	15 067,0	15 067	15 067,0	15 067,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(86,3)	(122,0)	(217,8)	(426,6)	(513,0)	(609,9)
Неоплачений капітал	0,0	992,4	992,4	992,4	992,0	868,7
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>34 447,8</b>	<b>34 554,4</b>	<b>34 760</b>	<b>34 781,0</b>	<b>34 769,0</b>
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	34 447,8	34 554,4	34 760	34 781,0	34 769,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>2,7</b>	<b>10,4</b>	<b>10,4</b>	<b>13,8</b>	<b>62,0</b>	<b>150,3</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	2,7	10,4	10,4	13,8	48,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	147,0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>11 983,4</b>	<b>48 410,8</b>	<b>48 421,6</b>	<b>48 421,8</b>	<b>48 405,0</b>	<b>48 507,7</b>

**Показники фінансово-господарської діяльності ТОВ «ТАЯ», тис. грн.**

Показник	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Матеріальні витрати	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	6,6	2,1	4,5	7,5	9,9	1,0	2,2
Відрахування на соціальні заходи	2,5	0,8	1,7	2,8	3,7	0,4	0,8
Амортизація	2,4	1,4	1,8	2,2	2,3	0,3	1,0
Інші операційні витрати	40,9	9,8	41,8	133,0	338,1	84,8	179,3
у тому числі							
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>53,6</b>	<b>14,4</b>	<b>49,8</b>	<b>145,6</b>	<b>354,4</b>	<b>86,5</b>	<b>183,3</b>
Чистий прибуток (збиток)	(53,6)	(14,1)	(49,8)	(145,6)	(354,4)	(86,5)	(183,3)



Ступінь виконання будівельних житлового будинку із вбудованими адміністративними приміщеннями по вул. Клочковській, 101 у м. Харкові станом на 22.05.2009 р.



Ступінь виконання будівельних житлового будинку із вбудованими адміністративними приміщеннями по вул. Клочковській, 101 у м. Харкові станом на 21.08.2009 р.