

Рейтинговий звіт BCPR 001-019 short про оновлення кредитного рейтингу

| | |
|-----------------------------|---|
| Об'єкт рейтингування: | боргове зобов'язання ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» |
| Тип рейтингу: | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою |
| Тип боргового зобов'язання: | іменні відсоткові облігації з додатковим забезпеченням |
| Загальний обсяг випуску: | серія А – 6 000 000,00 грн. на загальну суму: 6 000 000,00 грн. |
| Номінальна вартість: | 1 000,0 грн. |
| Кількість облігацій: | серія А – 6 000 штук загальна кількість: 6 000 штук 16% - на 1 відсотковий період |
| Відсоткова ставка: | 15% - на 2 відсотковий період 25% - на 3-4 відсоткові періоди |
| Термін розміщення: | з 29.03.2007 р. по 28.03.2008 р. |
| Термін обігу: | обіг дозволяється після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій. Дата закінчення обігу - 28.03.2012 р. |
| Термін погашення: | з 29.03.2012 р. по 31.03.2012 р. |
| Рейтингова дія: | оновлення |
| Дата визначення: | 11.10.2006 р. |
| Дата оновлення: | 11.11.2010 р. |
| Кредитний рейтинг: | uaBBB- |
| 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» за II квартал та I півріччя 2010 року загалом, 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 | 11.10.2006 | 28.11.2006 | 28.03.2008 | 17.04.2009 | 15.05.2009 | 05.06.2009 | 15.09.2009 | 15.12.2009 | 24.06.2010 | 11.11.2010 |
|----------------------------|------------|---------------------|---------------|--|------------|------------|---|-------------------------------|---------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу | uaB- | uaA (попередній) | uaA | uaA | uaBBB | uaBB | uaBB | uaBBB- | uaBBB- | uaBBB- |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | негативний | негативний | негативний | позитивний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження | внесення до контрольного списку зі зміною прогнозу | зниження | зниження | підтвердження зі зміною прогнозу та виведенням із контрольного списку | підвищення зі зміною прогнозу | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBBB** характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» підтримується:

- наявністю поруки від 05.09.2006 р. за випуском облігацій серії А від АТ «ІМЕКСБАНК» (станом на поточну дату кредитний рейтинг боргового інструменту АТ «ІМЕКСБАНК» визначено на рівні uaBBB- прогноз «стабільний»).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» обмежується:

- ризиками пов'язаними з перерозподілом коштів всередині групи компаній;
- низьким рівнем інформаційної відкритості Емітента.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 30.06.2009 | 30.09.2009 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 30.06.2010 | 30.09.2010 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Актив | 185 073,5 | 178 253,0 | 157 560,0 | 212 070,0 | 209 106,0 | 190 395,0 | 175 317,0 | 277 892,0 |
| Власний капітал | 10 527,7 | 11 074,0 | 11 288,0 | 12 813,0 | 14 956,0 | 14 984,0 | 24 308,0 | 45 831,0 |
| Дебіторська заборгованість | 96 350,8 | 102 030,0 | 49 162,0 | 130 327,0 | 127 461,0 | 115 660,0 | 219 097,0 | 98 924,0 |
| Кредиторська заборгованість | 137 545,8 | 142 179,0 | 127 272,0 | 140 257,0 | 8 344,0 | 7 864,0 | 7 894,0 | 48 178,0 |
| Товарно-матеріальні запаси | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Поточні зобов'язання | 6 042,4 | 9 736,0 | 11 378,0 | 132 675,0 | 8 344,0 | 7 864,0 | 82 727,0 | 55 405,0 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | I пів. 2009 | 9 міс. 2009 | 2009 | I кв. 2010 | I пів. 2010 | 9 міс. 2010 |
|-------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|----------|------------|-------------|-------------|
| Чистий обсяг продажу | 20 268,1 | 29 082,0 | 19 669,0 | 28 943,0 | 36 988,0 | 8 309,0 | 17 051,0 | 26 562,0 |
| Собівартість | 0,0 | 2 353,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Операційний прибуток (збиток) | 7 276,4 | 5 964,0 | 4 618,0 | 4 977,0 | 12 055,0 | 2 565,0 | 5 588,0 | 7 678,0 |
| Чистий прибуток (збиток) | 3 016,6 | 546,0 | 214,0 | 1 739,0 | 3 882,0 | 28,0 | 84,0 | 75,0 |

Резюме

ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» було створене 15.08.2002 р. Основним напрямом діяльності ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» є здавання у найм власного нерухомого та рухомого майна виробничо-технічного та культурного призначення.

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за січень–серпень 2010р. склав 1366,9 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 8,3%. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» зменшилась на 5% (-14 166,0 тис. грн.) і становила 277 892,0 тис. грн. за рахунок зменшення іншої поточної дебіторської заборгованості в активах та розміру довгострокової заборгованості за банківськими кредитами в пасивах.

Фінансові показники діяльності ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» коливаються. Так станом на 30.09.2010 р. чистий прибуток товариства склав 75,0 тис. грн., чистий обсяг продажу продукції зменшився, в порівнянні із результатом 9 місяців 2009 року, на 8% – до 26 562,0 тис. грн. Залишається високою залежність ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» від позикових коштів.

Станом на 30.09.2010 р. заборгованість за кредитом становила 29 500,0 тис. грн., або 11% валюти балансу, і в III кварталі 2010 року зменшилась на 15 000,0 тис. грн.

28 лютого 2007 року ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» отримало свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №122/2/07. Облігації розміщені в повному

обсязі. Дохідність на 1 відсотковий період була встановлена на рівні 16% річних, на 2 відсотковий період – 15% річних, на 3-4 відсоткові періоди підвищена до 25% річних. Виплата доходу здійснюється раз на рік (фактично сплачена за 3 відсоткові періоди). Передбачена щорічна оферта за облігаціями – у березні кожного року. В березні 2010 року облігації до оферти не пред'являлись, остання оферта передбачена в березні 2011 року.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних відсоткових облігацій з додатковим забезпеченням ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» підтверджено на рівні **uaBBB-**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

Балансові дані ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я», тис. грн.

| Показник | 31.12.2008 | 30.06.2009 | 30.09.2009 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 30.06.2010 | 30.09.2010 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Необоротні активи | 114 318,00 | 107 806,00 | 81 124,00 | 80 575,00 | 74 128,00 | 118 826,00 | 178 273,00 |
| Нематеріальні активи | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Незавершене будівництво | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Основні засоби | 200,00 | 189,00 | 4 503,00 | 4 821,00 | 4 705,00 | 4 639,00 | 4 497,00 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 16 625,00 | 23 685,00 | 23 685,00 | 23 685,00 | 18 036,00 | 53 045,00 | 113 045,00 |
| Довгострокова фінансова заборгованість | 38 126,00 | 38 126,00 | 1 308,00 | 1 259,00 | 754,00 | 686,00 | 502,00 |
| Інвестиційна нерухомість | 59 366,00 | 45 805,00 | 51 627,00 | 50 809,00 | 50 632,00 | 60 455,00 | 60 228,00 |
| Оборотні активи | 63 935,00 | 49 754,00 | 130 946,00 | 128 531,00 | 116 267,00 | 173 232,00 | 99 619,00 |
| Запаси | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Векселі одержані | 585,00 | 585,00 | 585,00 | 585,00 | 585,00 | 585,00 | 585,00 |
| Дебіторська заборгованість : | 63 319,00 | 49 162,00 | 130 912,00 | 127 461,00 | 115 660,00 | 172 628,00 | 98 924,00 |
| за товари | 16 972,00 | 16 679,00 | 426,00 | 557,00 | 765,00 | 997,00 | 730,00 |
| за розрахунками: | 44 981,00 | 18 967,00 | 1 589,00 | 481,00 | 9,00 | 1 911,00 | 1 382,00 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1 366,00 | 13 516,00 | 128 312,00 | 126 423,00 | 114 886,00 | 169 720,00 | 96 812,00 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 31,00 | 7,00 | 34,00 | 371,00 | 20,00 | 18,00 | 100,00 |
| Інші оборотні активи | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Витрати майбутніх періодів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Всього активи | 178 253,00 | 157 560,00 | 212 070,00 | 209 106,00 | 190 395,00 | 292 058,00 | 277 892,00 |
| Власний капітал | 11 074,00 | 11 288,00 | 12 813,00 | 14 956,00 | 14 984,00 | 45 840,00 | 45 831,00 |
| Статутний капітал | 26,00 | 26,00 | 26,00 | 26,00 | 26,00 | 30 826,00 | 30 826,00 |
| Інший додатковий капітал | 4 780,00 | 4 780,00 | 4 780,00 | 4 780,00 | 4 780,00 | 4 780,00 | 4 780,00 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 6 268,00 | 6 482,00 | 8 007,00 | 10 150,00 | 10 178,00 | 10 234,00 | 10 225,00 |
| Неоплачений капітал | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Довгострокові зобов'язання | 157 443,00 | 134 894,00 | 66 582,00 | 185 806,00 | 167 547,00 | 188 107,00 | 176 656,00 |
| Довгострокові банківські кредити | 25 000,00 | 19 000,00 | 59 000,00 | 56 000,00 | 53 000,00 | 44 500,00 | 29 500,00 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 6 000,00 | 6 000,00 | 6 000,00 | 6 000,00 | 6 000,00 | 6 000,00 | 6 000,00 |
| Інші довгострокові зобов'язання | 126 443,00 | 109 894,00 | 1 582,00 | 123 806,00 | 108 547,00 | 137 607,00 | 141 156,00 |
| Поточні зобов'язання | 9 736,00 | 11 378,00 | 132 675,00 | 8 344,00 | 7 864,00 | 58 111,00 | 55 405,00 |
| Векселі видані | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 0,00 | 0,00 | 73 776,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Короткострокові кредити банків | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 1 146,00 | 2 846,00 | 51 949,00 | 533,00 | 703,00 | 49 893,00 | 48 176,00 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | 6 950,00 | 6 950,00 | 0,00 | 10,00 | 7,00 | 7,00 | 2,00 |
| Інші поточні зобов'язання | 1 640,00 | 1 582,00 | 6 950,00 | 7 801,00 | 7 154,00 | 8 211,00 | 7 227,00 |
| Всього пасиви | 178 253,00 | 157 560,00 | 212 070,00 | 209 106,00 | 190 395,00 | 292 058,00 | 277 892,00 |

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я», тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | I пів. 2009 | 9 міс. 2009 | 2009 | I кв. 2010 | I пів. 2010 | 9 міс. 2010 |
|---|-----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| Доход від реалізації продукції | 24 321,70 | 34 898,00 | 23 603,00 | 34 731,00 | 44 386,00 | 9 971,00 | 20 461,00 | 31 875,00 |
| Податок на додану вартість | 4 053,60 | 5 816,00 | 3 934,00 | 5 788,00 | 7 398,00 | 1 662,00 | 3 410,00 | 5 313,00 |
| Інші вирахування з доходу | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Чистий дохід від реалізації продукції | 20 268,10 | 29 082,00 | 19 669,00 | 28 943,00 | 36 988,00 | 8 309,00 | 17 051,00 | 26 562,00 |
| Собівартість реалізованої продукції | 0,00 | 2 353,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Валовий прибуток (збиток) | 20 268,10 | 26 729,00 | 19 669,00 | 28 943,00 | 36 988,00 | 8 309,00 | 17 051,00 | 26 562,00 |
| Інші операційні доходи | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11 198,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Адміністративні витрати | 12 988,30 | 20 765,00 | 15 051,00 | 21 440,00 | 24 933,00 | 5 744,00 | 11 463,00 | 18 884,00 |
| Витрати на збут | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Інші операційні витрати | 3,40 | 0,00 | 0,00 | 13 724,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Фінансові результати від операційної діяльності | 7 276,40 | 5 964,00 | 4 618,00 | 4 977,00 | 12 055,00 | 2 565,00 | 5 588,00 | 7 678,00 |
| Інші фінансові доходи | 20,50 | 718,00 | 303,00 | 605,00 | 904,00 | 59,00 | 119,00 | 179,00 |
| Інші доходи | 8 737,90 | 21 917,00 | 10 173,00 | 2 667,00 | 14 045,00 | 5 250,00 | 5 297,00 | 5 297,00 |
| Фінансові витрати | 6 010,80 | 6 577,00 | 2 921,00 | 3 845,00 | 6 584,00 | 2 698,00 | 5 772,00 | 7 410,00 |
| Інші витрати | 6 929,60 | 21 476,00 | 11 959,00 | 2 665,00 | 16 538,00 | 5 148,00 | 5 148,00 | 5 669,00 |
| Фінансові результати до оподаткування | 3 094,40 | 546,00 | 214,00 | 1 739,00 | 3 882,00 | 28,00 | 84,00 | 75,00 |
| Податок на прибуток від звичайної діяльності | 77,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Чистий прибуток (збиток) | 3 016,60 | 546,00 | 214,00 | 1 739,00 | 3 882,00 | 28,00 | 84,00 | 75,00 |