

Рейтинговий звіт BPRA 001-001

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облигації
Серії:	A, B, C
Номинальний обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії A – 150 000 000,00 грн.;• серії B – 150 000 000,00 грн.;• серії C – 200 000 000,00 грн. на загальну суму: 500 000 000,00 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	20,00 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії A – 7 500 000 штук• серії B – 7 500 000 штук• серії C – 10 000 000 штук загальна кількість: 25 000 000 штук
Термін розміщення:	з 18.04.2008 р. по 18.04.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 18.04.2013 р.
Термін погашення:	з 19.04.2013 р. по 19.04.2014 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата:	06.03.2008 р.
Кредитний рейтинг:	uaССС
Прогноз кредитного рейтингу:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання 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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» за 2005-2007 рр., 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	06.03.2008 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

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 ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» підтримується:

- зростанням протягом останніх років цін та попиту на нерухомість у АР Крим, де здійснює свою діяльність Емітент.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» обмежується:

- значним перевищенням обсягу запланованого випуску дисконтних облігацій (500,0 млн. грн.) над активами (5,8 млн. грн.) та власним капіталом Емітента (4,8 млн. грн.) станом на 31.12.2007 р.;
- відсутністю активної виробничо-господарської діяльності Емітента, чистий обсяг продажів за 2005-2007 рр. не перевищував 15,0 тис. грн.;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Актив	220,2	2 214,2	5 785,4
Власний капітал	217,9	2 173,6	4 858,2
Дебіторська заборгованість	109,5	1 298,0	1 372,7
Кредиторська заборгованість	0,3	16,9	868,9
Незавершене будівництво	0,0	521,9	3 227,2

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007
Чистий обсяг продажів	0,0	8,6	12,5
Разом доходи	0,0	8,7	12,9
Разом витрати	7,5	49,6	106,3
Чистий прибуток (збиток)	(-) 7,5	(-) 40,9	(-) 93,4

Зміст повного рейтингового звіту

РЕЗЮМЕ	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ АЛЬЯНС»	7
1.1. Загальні відомості про ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»	7
1.2. Загальні відомості про групу компаній, пов'язаних через учасників з ТОВ «Будівельно-промисловий альянс».....	8
1.3. Організаційна структура та органи управління ТОВ «Будівельно-промисловий альянс».....	10
2. ОГЛЯД ЗОВНІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	13
2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового середовища	13
2.1.1. Загальна характеристика ринку житлової та комерційної нерухомості АР Крим та м. Ялти, динаміка та тенденції розвитку.....	13
2.2. Інформація про інвестиційно-будівельну діяльність ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»	19
3. АНАЛІЗ ЕМІСІЇ БОРГОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ	21
3.1. Інформація про запланований випуск облігацій	21
4. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ АЛЬЯНС»	23
4.1. Аналіз балансових даних	23
4.2. Аналіз результатів фінансово-господарської діяльності	24
ВИСНОВОК	26
ДОДАТКИ	27
Додаток до рейтингового звіту №1	28
Додаток до рейтингового звіту №2	29

Резюме

ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» зареєстровано Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією 14 червня 2005 року. Основним напрямом діяльності компанії є будівництво рекреаційних, оздоровчих нежитлових будівель і споруд (адміністративних, офісних, призначених для ведення підприємницької діяльності тощо).

Крим на сьогодні входить у п'ятірку найбільш привабливих регіонів України, на ряду з Києвом, Дніпропетровськом, Одесою та Харковом. На ринку нерухомості АР Крим та Великої Ялти, зокрема, спостерігається зростання протягом останніх років, що позначилося на кількості введених об'єктів в експлуатацію та збільшенні рівня цін. Специфікою кримського ринку нерухомості є його сезонний характер, найбільша його активізація спостерігається протягом літа-осені, коли на продаж виставляються квартири, що здавалися в оренду. На сьогодні на ялтинському та кримському ринках нерухомості, за даними кримських ріелторів, прогнозується зростання попиту та пропозиції приблизно на 50%, внаслідок чого ціни зростуть ще на 10-25%.

Отже, ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» не має досвіду інвестиційно-будівельної діяльності і наразі вперше на правах Замовника та Інвестора здійснює реалізацію проекту реконструкції кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А. Проект перебуває на стадії розробки та узгодження проектно-кошторисної документації, орієнтовний термін початку будівництва – вересень 2008 року.

ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» для фінансування будівництва будівлі рекреаційно-оздоровчого призначення, споруди технічного та оздоровчого призначення та придбання техніки, обладнання, будівельних матеріалів планує використати такий інструмент запозичень як дисконтні облігації загальним обсягом 500 000 000,0 грн., що надасть компанії ряд додаткових переваг. Номінальна вартість однієї облігації становить 20,00 грн., запланована ціна продажу облігацій під час розміщення складає 8,15 грн. за одну облігацію.

Протягом 2005-2007 рр. активи Емітента зросли з 220,2 тис. грн. на 31.12.2005 р. до 5 785,4 тис. грн. на 31.12.2007 р. внаслідок активної інвестиційно-будівельної діяльності компанії. Таке зростання відбулось за рахунок активної інвестиційно-будівельної діяльності компанії протягом цього періоду (більше половини активів на сьогодні становить незавершене будівництво), основним джерелом фінансування якого є власні кошти компанії (4 858,2 тис. грн., або 84,0% пасивів).

Протягом аналізованого періоду компанія отримувала незначні доходи від реалізації товарів, робіт, послуг, загалом діяльність компанії була збитковою. Збитки товариства складаються переважно з поточних витрат, які безпосередньо не відносяться до основного напрямку діяльності компанії. Дохід від основної діяльності буде відображений у фінансовій звітності після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, що, очікувано, призведе до збільшення прибутків товариства.

Аналіз емісії боргових інструментів

Інформація про запланований випуск облігацій

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій затверджено Загальними зборами учасників ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», Протокол № 5 від 26 грудня 2007 року.

Раніше Емітент не здійснював розміщення облігацій.

Параметри випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні дисконтні, незабезпечені
Серія:	A, B, C
Номинальний обсяг випуску:	500 000 000,00 грн., у т.ч.: <ul style="list-style-type: none">• серії A – 150 000 000,00 грн.;• серії B – 150 000 000,00 грн.;• серії C – 200 000 000,00 грн.
Номинальна вартість однієї облігації:	20,00 грн.
Кількість облігацій:	25 000 000 штук, у т.ч.: <ul style="list-style-type: none">• серії A – 7 500 000 штук;• серії B – 7 500 000 штук;• серії C – 10 000 000 штук
Термін розміщення:	з 18.04.2008 р. по 18.04.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 18.04.2013 р.
Термін погашення:	з 19.04.2013 р. по 19.04.2014 р.
Форма існування:	бездокументарна

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Метою використання фінансових ресурсів, залучених від розміщення облігацій, є спрямування залучених коштів на:

- будівництво будівлі рекреаційно-оздоровчого призначення (60%);
- будівництво споруди технічного та оздоровчого призначення (20%);
- придбання техніки, обладнання, будівельних матеріалів (20%).

Джерелом погашення дисконтних облігацій є власні кошти та кошти, що будуть отримані в результаті господарської діяльності після сплати обов'язкових платежів та розрахунків з бюджетом.

Запланована ціна продажу облігацій під час розміщення дисконтних облігацій встановлюється нижче номінальної вартості і становить 8,15 грн. за одну облігацію. Фактична ціна продажу облігацій при розміщенні визначається Емітентом, який керується при цьому попитом та ринковими умовами під час первинного розміщення облігацій. Фактична ціна продажу облігацій вказується у договорі

купівлі-продажу облігацій, що укладається між Емітентом та Інвестором, і не може бути меншою за заплановану ціну розміщення облігацій.

Розміщення облігацій буде здійснюватись за участю андеррайтера – ТОВ «Фондова компанія «Ініціатива» (Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку Серії АВ №№ 362431, 362432, 362433 від 02.10.2007 р.), який діє на підставі Договору обслуговування випуску цінних паперів (андеррайтингу) № А524-07 від 25.12.2007 р.

Розміщення облігацій достроково припиняється при досягненні запланованого обсягу розміщення. Прийняте рішення про дострокове завершення розміщення та затвердження звіту про результати розміщення облігацій здійснюється Зборами учасників товариства. Емітент має право достроково подати для реєстрації до ДКЦПФР звіт про результати розміщення облігацій.

Емітентом не передбачається можливість дострокового погашення випуску облігацій, а також дострокового викупу.

Таким чином, ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» для фінансування будівництва будівлі рекреаційно-оздоровчого призначення, споруди технічного та оздоровчого призначення та придбання техніки, обладнання, будівельних матеріалів планує використати такий інструмент запозичень як дисконтні облігації загальним обсягом 500 000 000,0 грн., що надасть компанії ряд додаткових переваг. Номінальна вартість однієї облігації становить 20,00 грн., запланована ціна продажу облігацій під час розміщення складає 8,15 грн. за одну облігацію.

Висновок

За результатами аналізу фінансового стану, ринкової позиції та розвитку ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій, емітентом яких виступатиме зазначена компанія, визначено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

**Начальник відділу рейтингів підприємств
АПК та сфери фінансування будівництва**

Д. В. Задесенець

**Старший фінансовий аналітик відділу
рейтингів підприємств АПК та сфери
фінансування будівництва**

І. А. Веремко

Балансові дані ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Актив	220,2	2 214,2	5 785,4
Поточні активи:	220,2	1 690,8	2 319,0
Грошові кошти	0,8	42,3	111,5
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	177,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	109,5	1 298,0	1 372,7
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,1	0,2
Видатки майбутніх періодів	91,6	223,5	53,4
Інші поточні активи	18,3	126,9	604,2
Довгострокові активи:	0,0	523,4	3 466,4
Земля, будинки та обладнання	0,0	1,5	8,4
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	521,9	3 227,2
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	230,8
Пасив	220,2	2 214,2	5 785,4
Поточні зобов'язання:	2,3	40,6	927,2
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	0,3	16,9	868,9
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	2,0	23,7	58,3
Довгострокові зобов'язання:	0,0	0,0	0,0
Довгострокові позики	0,0	0,0	0,0
Резерви майбутніх видатків і платежів	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0
Власний капітал:	217,9	2 173,6	4 858,2
Акціонерний капітал	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0
Неоплачений капітал	4 774,6	2 778,0	0,0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(-) 7,5	(-) 48,4	(-) 141,8
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Фінансові результати ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007
Чистий обсяг продажів	0,0	8,6	12,5
Інші операційні доходи	0,0	0,1	0,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0
Разом доходи	0,0	8,7	12,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,1	1,7	2,0
Витрати на оплату праці	1,4	8,3	39,9
Відрахування на соціальні заходи	0,5	3,2	15,3
Амортизація	1,0	0,0	4,1
Інші операційні витрати	4,5	28,7	45,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	7,7	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	7,5	49,6	106,3
Чистий прибуток (збиток)	(-) 7,5	(-) 40,9	(-) 93,4

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»