

Рейтинговий звіт BCPR 001-020 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
Відсоткова ставка:	16% - на 1 відсотковий період 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:	11.03.2011 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 4 квартал та 2010 рік 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	11.11.2010	11.03.2011
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	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Актив	185 073,5	178 253,0	209 106,0	190 395,0	175 317,0	277 892,0	211 662,0
Власний капітал	10 527,7	11 074,0	14 956,0	14 984,0	24 308,0	45 831,0	61 684,0
Дебіторська заборгованість	96 350,8	102 030,0	127 461,0	115 660,0	219 097,0	98 924,0	43 660,0
Кредиторська заборгованість	137 545,8	142 179,0	8 344,0	7 864,0	7 894,0	48 178,0	18 849,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання	6 042,4	9 736,0	8 344,0	7 864,0	82 727,0	55 405,0	18 849,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	20 268,1	29 082,0	36 988,0	8 309,0	17 051,0	26 562,0	36 648,0
Собівартість	0,0	2 353,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	7 276,4	5 964,0	12 055,0	2 565,0	5 588,0	7 678,0	6 992,0
Чистий прибуток (збиток)	3 016,6	546,0	3 882,0	28,0	84,0	75,0	15 928,0

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 області, за 2010 році склав 2 510,8 млн. грн., що у порівнянні з попереднім роком менше на 5,7%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 78,8% від загального обсягу. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. Притік коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери поки що є дуже обмеженим. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі 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.

Протягом 4 кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» зменшилась на 24% (-66 230,0 тис. грн.) і становила 211 662,0 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 в 2010 році чистий прибуток товариства склав 15 928,0 тис. грн. (в 4,1 рази більше результату 200 року), чистий обсяг продажу продукції залишився на рівні 2009 року. Залишається високою залежність ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» від позикових коштів.

Станом на 31.12.2010 р. заборгованість за кредитом погашено.

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 (на поточну дату облігації до оферти не пред'являлись).

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.К. Самойлова

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	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Необоротні активи	114 318,00	80 575,00	74 128,00	118 826,00	178 273,00	179 634,00
Нематеріальні активи	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основні засоби	200,00	4 821,00	4 705,00	4 639,00	4 497,00	4 353,00
Довгострокові фінансові інвестиції	16 625,00	23 685,00	18 036,00	53 045,00	113 045,00	112 663,00
Довгострокова фінансова заборгованість	38 126,00	1 259,00	754,00	686,00	502,00	0,00
Інвестиційна нерухомість	59 366,00	50 809,00	50 632,00	60 455,00	60 228,00	62 616,00
Оборотні активи	63 935,00	128 531,00	116 267,00	173 232,00	99 619,00	32 028,00
Запаси	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
Дебіторська заборгованість :	63 319,00	127 461,00	115 660,00	172 628,00	98 924,00	21 830,00
за товари	16 972,00	557,00	765,00	997,00	730,00	327,00
за розрахунками:	44 981,00	481,00	9,00	1 911,00	1 382,00	1 081,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 366,00	126 423,00	114 886,00	169 720,00	96 812,00	20 422,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	31,00	371,00	20,00	18,00	100,00	9 612,00
Інші оборотні активи	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	1,00
Всього активи	178 253,00	209 106,00	190 395,00	292 058,00	277 892,00	211 662,00
Власний капітал	11 074,00	14 956,00	14 984,00	45 840,00	45 831,00	61 684,00
Статутний капітал	26,00	26,00	26,00	30 826,00	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
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 268,00	10 150,00	10 178,00	10 234,00	10 225,00	26 078,00
Неоплачений капітал	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
Довгострокові зобов'язання	157 443,00	185 806,00	167 547,00	188 107,00	176 656,00	131 129,00
Довгострокові банківські кредити	25 000,00	56 000,00	53 000,00	44 500,00	29 500,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	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	123 806,00	108 547,00	137 607,00	141 156,00	125 129,00
Поточні зобов'язання	9 736,00	8 344,00	7 864,00	58 111,00	55 405,00	18 849,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	1 146,00	533,00	703,00	49 893,00	48 176,00	3 187,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6 950,00	10,00	7,00	7,00	2,00	4,00
Інші поточні зобов'язання	1 640,00	7 801,00	7 154,00	8 211,00	7 227,00	15 658,00
Всього пасиви	178 253,00	209 106,00	190 395,00	292 058,00	277 892,00	211 662,00

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010	2010
Доход від реалізації продукції	24 321,70	34 898,00	44 386,00	9 971,00	20 461,00	31 875,00	43 648,00
Податок на додану вартість	4 053,60	5 816,00	7 398,00	1 662,00	3 410,00	5 313,00	7 330,00
Інші вирахування з доходу	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	36 988,00	8 309,00	17 051,00	26 562,00	36 648,00
Собівартість реалізованої продукції	0,00	2 353,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Валовий прибуток (збиток)	20 268,10	26 729,00	36 988,00	8 309,00	17 051,00	26 562,00	36 648,00
Інші операційні доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Адміністративні витрати	12 988,30	20 765,00	24 933,00	5 744,00	11 463,00	18 884,00	29 656,00
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні витрати	3,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Фінансові результати від операційної діяльності	7 276,40	5 964,00	12 055,00	2 565,00	5 588,00	7 678,00	6 992,00
Інші фінансові доходи	20,50	718,00	904,00	59,00	119,00	179,00	238,00
Інші доходи	8 737,90	21 917,00	14 045,00	5 250,00	5 297,00	5 297,00	23 673,00
Фінансові витрати	6 010,80	6 577,00	6 584,00	2 698,00	5 772,00	7 410,00	8 923,00
Інші витрати	6 929,60	21 476,00	16 538,00	5 148,00	5 148,00	5 669,00	6 052,00
Фінансові результати до оподаткування	3 094,40	546,00	3 882,00	28,00	84,00	75,00	15 928,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	77,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий прибуток (збиток)	3 016,60	546,00	3 882,00	28,00	84,00	75,00	15 928,00