

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

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
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 140 000 000,00 грн.;</li><li>• серії В – 160 000 000,00 грн.;</li><li>• серії С – 200 000 000,00 грн.</li></ul> на загальну суму: 500 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	• серій А-С – 20,00 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 7 000 000 штук</li><li>• серії В – 8 000 000 штук</li><li>• серії С – 10 000 000 штук</li></ul> загальна кількість: 25 000 000 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – з 18.04.2008 р. по 17.04.2009 р.;</li><li>• серії В – з 19.04.2008 р. по 18.04.2009 р.;</li><li>• серії С – з 20.04.2008 р. по 19.04.2009 р.</li></ul>
Термін обігу:	• серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 18.04.2013 р.
Термін погашення:	• серій А-С – з 19.04.2013 р. по 19.04.2014 р.
Рейтингова дія:	<b>визначення</b>
Дата визначення:	<b>06.03.2008 р.</b>
Дата оновлення:	<b>16.06.2009 р.</b>
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» за I квартал 2009 року, 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.	30.09.2008	29.12.2008	17.03.2009	16.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання "uaCCC" означає, що в умовах українського фінансового ринку існує **МОЖЛИВІСТЬ ДЕФОЛТУ** за цим зобов'язанням. Вчасна оплата боргових зобов'язань значною мірою залежить від сприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Кредитні рейтинги uaCCC, uaCC, uaC 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.



## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	220,2	2 214,2	5 785,4	139 352,1	138 056,4
Незавершене будівництво	0,0	521,9	3 227,2	13 659,6	14 622,4
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	118 624,8	118 624,8
Власний капітал	217,9	2 173,6	4 858,2	9 380,5	8 414,2
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	126 629,2	126 629,2

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009р.
Чистий обсяг продажів	0,0	8,6	12,5	52	50,8
Разом доходи	0,0	8,7	12,9	7 447,6	82,8
Разом витрати	7,5	49,6	106,3	7 435,3	1 083,1
Чистий прибуток (збиток)	(7,5)	(40,9)	(93,4)	12,3	(-) 1 000,3

## Резюме

Основним напрямом діяльності ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» є будівництво рекреаційних, оздоровчих нежитлових будівель і споруд (адміністративних, офісних, призначених для ведення підприємницької діяльності тощо). На здійснення будівельної діяльності компанія отримала Ліцензію Серії АВ № 194012 від 03.11.2006 р., терміном дії – до 03.11.2011 р.

На сьогодні товариство (як Замовник та Інвестор) планує зосередити свою діяльність на реалізації проекту будівництва нежитлової нерухомості (оздоровчого комплексу) на Південному березі Криму. Проектом передбачено реконструкцію кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А, що буде розташована на земельній ділянці площею 2 477,0 кв. м (площа забудови – 1 502,0 кв. м). Дозвіл на проведення будівельних робіт підприємством отримано 6 листопада 2008 року, термін дії дозволу – до 31.12.2010 р. Будівництво було розпочато в III кварталі 2008 року. Наразі товариством здійснено захист (укріплення) майбутнього котловану та випробування паль. Введення об'єкту в експлуатацію заплановано на грудень 2011 року. Обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на кінець I кварталу 2009 року склав 14,6 млн. грн.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року.

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлиблювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки

укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» зменшилась на 1 295,7 тис. грн. та станом на 31.03.2009 р. становила 138 056,4 тис. грн. Активи зростали товариства сформовано, насамперед, за рахунок довгострокових інвестицій та незавершеного будівництва. Основним джерелом формування активів товариства були довгострокові зобов'язання, що, насамперед, представлені зобов'язаннями за розміщеними облігаціями товариства. В I кварталі 2009 року доходи товариства у розмірі 82,8 тис. грн. сформовані чистими доходами від основної діяльності (50,8 тис. грн.), іншими звичайними доходами в розмірі 32,0 тис. грн., отриманими від продажу цінних паперів. Витрати товариства за I кварталу 2009 рік сформовані переважно собівартістю реалізованих цінних паперів, а також витратами на здійснення поточної діяльності. Таким чином, за результатами I кварталу 2009 року підприємство отримало збиток у розмірі 1 000,3 тис. грн.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій затверджено Загальними зборами учасників ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», Протокол № 5 від 25 грудня 2007 року. Станом на кінець I кварталу 2009 року Емітент розмістив облігації серій А (7 000 шт. номінальною вартістю 140,00 млн. грн.) та В (8 000 шт. номінальною вартістю 160,00 млн. грн.) на суму 122 250 тис. грн. Таким чином, станом на 31.12.2008 р. розміщено 60% облігацій випуску. На початку II кварталу 2009 року Емітент також розмістив облігації серії С (10 000 шт. номінальною вартістю 200,00 млн. грн.) на суму 81 500 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
<b>Актив</b>	<b>220,2</b>	<b>2 214,2</b>	<b>5 785,4</b>	<b>139 352,1</b>	<b>138 056,4</b>
Необоротні активи:	0,0	523,4	3 466,4	132 533,2	133 493,6
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0	0
Незавершене будівництво	0,0	521,9	3 227,2	13 659,6	14 622,4
Основні засоби	0,0	1,5	8,4	18	15,6
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	118 624,8	118 624,8
Інші необоротні активи	0,0	0,0	230,8	230,8	230,8
Оборотні активи:	128,6	1 467,3	2 265,6	6 766,2	4 511,4
Виробничі запаси	0,0	0,1	0,2	0,2	0,2
Незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	15,0	2,4	62,4
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,5	5,4	46,7	1 626,2	1 623,3
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	109,0	1 292,6	1 311,0	2 968,8	1 447,8
Поточні фінансові інвестиції	0	0	177	1 018	35,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,8	42,3	111,5	1,8	35,6
Інші оборотні активи	18,3	126,9	604,2	1 148,8	1 341,4
Витрати майбутніх періодів:	91,6	223,5	53,4	52,7	51,4
Необоротні активи та групи вибуття:	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>220,2</b>	<b>2 214,2</b>	<b>5 785,4</b>	<b>139 352,1</b>	<b>138 056,4</b>
Власний капітал:	217,9	2 173,6	4 858,2	9 380,5	8 414,2
Статутний капітал	5 000,0	5 000,0	5 000,0	10 000	10 000,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-7,5	-48,4	-141,8	- 129,5	- 1 129,8
Неоплачений капітал	4 774,6	2 778,0	0,0	490	456
Забезпечення наступних витрат та цільове фінансування:	0,0	0,0	0,0	0	0
Довгострокові зобов'язання:	0,0	0,0	0,0	126 629,2	126 629,2
Поточні зобов'язання:	2,3	40,6	927,2	3 342,4	3 013
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	16,9	862,4	963,6	2 138,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0	0
з бюджетом	0,0	0,0	0,7	0,6	0,6
зі страхування	0,0	0,0	1,9	1,6	1,6
з оплати праці	0,3	0,0	3,9	3,2	3,2
Інші поточні зобов'язання	2,0	23,7	58,3	2 373,4	869,1
Доходи майбутніх періодів:	0,0	0,0	0,0	0	0

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2008
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>0,0</b>	<b>8,6</b>	<b>12,5</b>	<b>52</b>	<b>50,8</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,1	0,4	0,4	0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	7 395,2	32
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Разом доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>8,7</b>	<b>12,9</b>	<b>7 447,6</b>	<b>82,8</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0	0
Матеріальні витрати	0,1	1,7	2,0	2,1	0,1
Витрати на оплату праці	1,4	8,3	39,9	84,2	11,6
Відрахування на соціальні заходи	0,5	3,2	15,3	32,3	4,5
Амортизація	1,0	0,0	4,1	8	2,4
Інші операційні витрати	4,5	28,7	45,0	955,5	46,1
Собівартість реалізованих товарів	0,0	7,7	0,0	25	0,4
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	6 328,2	1 018
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Разом витрати</b>	<b>7,5</b>	<b>49,6</b>	<b>106,3</b>	<b>7 435,3</b>	<b>1 083,1</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(40,9)</b>	<b>(93,4)</b>	<b>12,3</b>	<b>1 000,3</b>

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»



**Рисунок 1.1.** Стан будівництва за проектом реконструкції кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А станом на лютий 2009 року



*Рисунок 1.2.* Стан будівництва за проектом реконструкції кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А станом на початок червня 2009 року