

## **Рейтинговий звіт BSMA 002-012 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ МП «БФ «Бастма»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові облигації
Обсяг випуску:	серії С – 24 271 512,00 грн. на загальну суму: 24 271 512,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії С – 17,17 грн.
Кількість облигацій:	серії С – 1 413 600 шт. загальна кількість: 1 413 600 шт.
Відсоткова ставка:	0,001% річних
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 30.09.2017 р.
Термін розміщення:	з 05.07.2007 р. по 04.07.2008 р.
Термін погашення:	з 01.10.2017 р. по 10.10.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	21.06.2007 р.
Дата оновлення:	31.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB-</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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ МП «БФ «Бастма» за 2009 рік (за даними [www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua)).

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	21.06.2007 р.	25.06.2009 р.	18.09.2009 р.	29.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ МП «БФ «Бастма» підтримується:**

- досвідом виконання будівельно-монтажних робіт та введенням в експлуатацію житлових будинків №№ 86 та 87 мікрорайону «Д» житлового району IV-5 «Південний» у м. Одесі, загальною площею близько 13,0 тис. кв. м.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ МП «БФ «Бастма» обмежується:**

- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій;
- низькими результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
Активи	5 193	30 164	47 083	84 872	83 878	120 481	97 607	135 858
Власний капітал	2 941	2 270	8 085	5 886	1 981	38 335	27 551	71 961
Дебіторська заборгованість	1 753	21 962	37 072	55 722	27 305	24 103	6 955	9 772
Кредиторська заборгованість	159	1 676	3 377	20 223	18 692	2 143	17 130	2 133
Запаси	2 924	5 535	7 596	2 993	5 630	20 527	18 379	25 077

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс.2009	9 міс.2009	2009
Валовий прибуток (збиток)	18	(215)	6 638	(24 230)	(2 849)	152	7 511	24 401
Операційний прибуток (збиток)	18	(730)	5 886	(25 914)	(3 744)	(168)	7 024	23 294
Чистий прибуток (збиток)	14	(730)	5 816	(25 912)	(3 785)	15 014	4 439	20 720

Основними напрямками діяльності ТОВ МП «БФ «Бастма» є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Водночас для проведення діяльності у сфері будівництва ТОВ МП «БФ Бастма» отримало Ліцензію Одеської державної адміністрації на право впровадження будівельної діяльності Серії АВ №100838. Строк дії Ліцензії – з 01.07.2005 р. по 01.07.2010 р.

Протягом 2007-2008 рр. ТОВ МП «БФ «Бастма» реалізувала 2 проекти з будівництва житлових будинків у м. Одесі, мікрорайону «Д» житлового району IV-5 «Південний» (будинки №86 та №87), для фінансування яких було здійснено емісію облігацій серій А та В. На сьогодні в стадії будівництва перебувають будинки №№88, 89, 90, 44, 45 з різним ступенем будівельної готовності.

В цілому будівельна галузь характеризується високим рівнем ризиків, пов'язаних зі значною капіталомісткістю, нестабільністю попиту та цін, чутливістю до ринку позикового капіталу тощо. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009 році, порівняно з 2008 роком, обсяг виконаних будівельних робіт в цілому по Одеській області зменшився на 42,3% і становив 2 103,7 млн. грн. Деяко меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009 рік житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 631 будинок на 5837 квартир, загальною площею 537,2 тис. кв. м., що на 36,6% менше, ніж у 2008 році.

Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від пожвавлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

У результаті фінансово-господарської діяльності за підсумками 2009 року ТОВ МП «БФ «Бастма» отримало чистий прибуток у розмірі 20 720 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства з початку 2009 року зросла на 60% – до 135 758 тис. грн. станом на 31.12.2009 р. Основною складовою пасиву підприємства на кінець 2009 року був власний капітал, обсяг якого у результаті збільшення іншого додаткового капіталу зріс до 71 961 тис. грн. (53%). Зобов'язання підприємства представлені переважно розміщеними облігаціями (23 450 тис. грн.).

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій ТОВ МП «БФ«Бастма» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*І. І. Дикий*

## **Додатки**

## Дані балансу ТОВ МП «БФ «Бастма», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
<b>I. Необоротні активи</b>							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	6	9	10	10	9	8	7
Незавершене будівництво	15	5	21	27	0	0	0
Основні засоби:							
залишкова вартість	1 786	2 081	25 501	25 353	42 842	42 604	70 642
первісна вартість	1 916	2 074	26 779	26 866	44 595	44 690	73 109
знос	130	623	1 278	1 513	1 753	2 086	2 467
Довгострокові фінансові інвестиції:							
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0	0	0	0	0	0	0
інші фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	186	186	186	186	186	186
Інші необоротні активи	186	0	0	0	0	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1 992</b>	<b>2 280</b>	<b>25 718</b>	<b>25 576</b>	<b>43 037</b>	<b>42 798</b>	<b>70 835</b>
<b>II. Оборотні активи</b>							
Запаси:							
виробничі запаси	313	1 589	611	1 356	282	259	682
поточні біологічні активи	0	0	0	0	0	0	0
незавершене виробництво	5 221	6 007	2 382	4 274	20 245	13 700	21 530
готова продукція	0	0	0	0	0	0	0
товари	0	0	0	0	0	4 420	2 865
Векселі одержані	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	14 011	23 941	18 253	16 910	18 119	3 175	4 836
первісна вартість	14 011	23 941	18 253	16 910	18 119	3 175	4 836
резерв сумнівних боргів	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	639	5	3 310	3 666	6	6	52
за виданими авансами	2 956	1 170	26 292	1 384	0	0	0
з нарахованих доходів	0	0	0	0	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	0	0	0	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 356	11 956	7 867	5 345	5 978	3 774	4 884
Поточні фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	296	15	241	24 488	24 278	25 034	24 396
в іноземній валюті	0	0	0	0	0	0	0
Інші оборотні активи	184	8	86	767	8 424	4 329	5 667
<b>Усього за розділом II</b>	<b>27 977</b>	<b>44 691</b>	<b>59 042</b>	<b>58 190</b>	<b>77 332</b>	<b>54 697</b>	<b>64 912</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>196</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>111</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>30 164</b>	<b>47 083</b>	<b>84 872</b>	<b>83 878</b>	<b>120 481</b>	<b>97 607</b>	<b>135 858</b>

 Джерело: [www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua)



ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
<b>I. Власний капітал</b>							
Статутний капітал	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Пайовий капітал	0	0	0	0	0	0	0
Додатковий вкладений капітал	0	0	0	0	0	0	0
Інший додатковий капітал	0	0	23 692	23 572	41 127	40 918	69 047
Резервний капітал	0	0	0	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(730)	5 085	(20 806)	(24 591)	(5 792)	(16 367)	(86)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	0	0	0
Вилучений капітал	0	0	0	0	0	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>2 270</b>	<b>8 085</b>	<b>5 886</b>	<b>1 981</b>	<b>38 335</b>	<b>27 551</b>	<b>71 961</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>							
Забезпечення виплат персоналу	0	0	0	0	0	0	0
Інші забезпечення	0	0	0	0	0	0	0
Цільове фінансування	19 092	18 972	32 097	35 483	41 436	21 776	34 515
<b>Усього за розділом II</b>	<b>19 092</b>	<b>18 972</b>	<b>32 097</b>	<b>35 483</b>	<b>41 436</b>	<b>21 776</b>	<b>34 515</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>							
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	6 682	16 420	24 656	24 272	24 272	23 450	23 450
Відстрочені податкові зобов'язання	0	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	0	0	0	0	0	0	0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>6 682</b>	<b>16 420</b>	<b>24 656</b>	<b>24 272</b>	<b>24 272</b>	<b>23 450</b>	<b>23 450</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>							
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	739	2 894	20 187	17 256	2 109	17 105	133
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	876	0	0	1 397	0	0	0
з бюджетом	5	394	3	3	1	1	1 975
з позабюджетних платежів	0	0	0	0	0	0	0
зі страхування	17	27	10	11	10	8	8
з оплати праці	39	62	23	25	23	16	17
з учасниками	0	0	0	0	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	0	0	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	445	229	2 010	1 691	12 536	6 736	2 834
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>2 121</b>	<b>3 605</b>	<b>22 233</b>	<b>20 383</b>	<b>14 679</b>	<b>23 866</b>	<b>4 967</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 759</b>	<b>1 759</b>	<b>964</b>	<b>965</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>30 164</b>	<b>47 083</b>	<b>84 872</b>	<b>83 878</b>	<b>120 481</b>	<b>97 607</b>	<b>135 858</b>

Джерело: [www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua)

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ МП «БФ«Бастма», тис. грн.

Стаття	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009	2009
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	16 749	70 998	48 686	617	709	48 682	58 165
Податок на додану вартість	2 792	11 665	8 114	103	118	8 114	9 694
Акцизний збір	0	0	0	0	0	0	0
Інші вирахування з доходу	0	0	0	0	0	0	0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції	13 958	59 334	40 572	514	591	40 568	48 471
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	14 173	52 695	64 802	3 363	439	33 057	24 070
<b>Валовий:</b>							
прибуток	–	6 638	–	–	152	7 511	24 401
збиток	215	–	24 230	2 849	–	–	–
Інші операційні доходи	4	1 705	880	2	632	632	632
Адміністративні витрати	481	711	1 542	158	223	390	956
Витрати на збут	4	7	2	0	0	0	54
Інші операційні витрати	34	1 740	1 020	739	729	729	729
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>							
прибуток	–	5 886	–	–	–	7 024	23 294
збиток	730	–	25 914	3 744	168	–	–
Доход від участі в капіталі							
Інші фінансові доходи	0	0	0	0	0	1	3
Інші доходи	0	0	303	120	15 480	448	703
Фінансові витрати	0	0	0	0	0	0	0
Витрати від участі в капіталі	0	0	0	0	0	0	0
Інші витрати	0	0	301	120	252	2 988	3 234
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>							
прибуток	–	5 886	–	–	15 060	4 485	20 766
збиток	730	–	25 912	3 744	–	–	–
Податок на прибуток	0	70	0	41	46	46	46
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>							
прибуток	–	5 816	–	–	15 014	4 439	20 720
збиток	730	–	25 912	3 785	–	–	–
Надзвичайні:							
доходи	0	0	0	0	0	0	0
витрати	0	0	0	0	0	0	0
Податки з надзвичайного прибутку	0	0	0	0	0	0	0
<b>Чистий:</b>							
<b>прибуток</b>	–	<b>5 816</b>	–	–	<b>15 014</b>	<b>4 439</b>	<b>20 720</b>
<b>збиток</b>	<b>730</b>	–	<b>25 912</b>	<b>3 785</b>	–	–	–

 Джерело: [www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua)