

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
http://www.credit-rating.com.ua

Рейтинговий звіт ВІТІ 001-003 про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування: Тип рейтингу:	боргове зобов'язання ТОВ «БІІ» довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання: Обсяг випуску:	іменні цільові незабезпечені облигації серії А - 6 000 000,0 грн.; серії В - 10 000 000,0 грн.; серії С - 10 000 000,0 грн.; серії D - 10 000 000,0 грн.; серії E - 10 000 000,0 грн.; серії F - 10 000 000,0 грн.; серії G - 10 000 000,0 грн.; серії H - 10 000 000,0 грн.; серії I - 10 000 000,0 грн.; серії J - 4 000 000,0 грн. на загальну суму: 90 000 000,0 грн.
Номинальна вартість однієї облигації: Кількість облигацій:	серії А-Ж – 500,0 грн. серії А - 12 000 шт.; серії В - 20 000 шт.; серії С - 20 000 шт.; серії D - 20 000 шт.; серії E - 20 000 шт.; серії F - 20 000 шт.; серії G - 20 000 шт.; серії H - 20 000 шт.; серії I - 20 000 шт.; серії J - 8 000 шт. загальною кількістю: 180 000 штук
Термін розміщення:	серії А - з 25.08.2008 р. по 01.11.2008 р.; серії В - з 01.10.2008 р. по 01.10.2009 р.; серії С - з 03.11.2008 р. по 02.11.2009 р.; серії D - з 01.12.2008 р. по 01.12.2009 р.; серії E - з 12.01.2009 р. по 11.01.2010 р.; серії F - з 02.02.2009 р. по 02.02.2010 р.; серії G - з 02.03.2009 р. по 02.03.2010 р.; серії H - з 01.04.2009 р. по 30.03.2010 р.; серії I - з 04.05.2009 р. по 30.03.2010 р.; серії J - з 01.06.2009 р. по 30.03.2010 р.
Термін обігу:	серії А-Ж – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 29.06.2010 р.
Термін погашення:	серії А-Ж – з 30.06.2010 р. по 30.07.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.07.2008 р.
Дата оновлення:	07.08.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	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 «БІІ» за IV квартал та 2008 рік загалом (джерело: www.stockmarket.gov.ua).

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	24.07.2008 р.	23.12.2008 р.	07.08.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaССС	uaССС	uaССС
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	оновлення	оновлення

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaССС** 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.

Кредитні рейтинги uaССС 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.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БІІ» підтримується:

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва готельно-оздоровчого комплексу в смт. Коктебель, район б/в «Юнга», приміщення в якому мають бути передані за запланованим випуском цільових облігацій.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БІІ» обмежується:

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- залежністю виконання зобов'язань за запланованим випуском облігацій (кінцевий термін погашення – 30.07.2010 р.) від своєчасного введення в експлуатацію готельно-оздоровчого комплексу, що заплановано на липень 2010 року;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008	2008
Активи/Пасиви	20,0	9 396,2	34 923,6	36 726,0
Інші оборотні активи	0,0	8 883,4	32 291,1	32 458,0
Дебіторська заборгованість	0,0	178,5	2 293,2	3 545,0
Власний капітал	20,0	9 390,0	30 000,1	29 863,0

Джерело: ТОВ «БІІ»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008
Чистий обсяг продажів	0,0	479,5	1 583,8	2 720,0
Разом чисті доходи	0,0	482,2	1 584,8	2 721,0
Разом витрати	0,0	482,2	1 584,7	2 858,0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	0,0	0,1	(137,0)

Джерело: ТОВ «БІІ»

ТОВ «БІ» зареєстровано 18.12.2006 р. у м. Києві. Основним напрямом діяльності підприємства є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів нерухомості. На будівельну діяльність товариство має відповідну ліцензію.

Сектор житлового будівництва АР Крим розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. У квітні 2008 року почалось поступове зниження попиту через відмову банків від іпотечного кредитування, а у листопаді попит впав практично до нуля, що різко знизило кількість операцій купівлі-продажу в цьому періоді. За підсумками 2008 року Головним управлінням статистики в АР Крим зафіксовано зменшення обсягів виконаних будівельних робіт на 21,6%, порівняно з 2007 роком. Крім того, за результатами 2008 року в Криму було введено в експлуатацію 415,7 тис. кв. м житла, що є меншим не тільки за заплановані (на 33,6%), а й за позаминулорічні (на 20,4%) показники. Найдорожчою в Криму залишається нерухомість у м. Ялті, де середня вартість 1 кв. м житла станом на січень 2009 року складає близько 3 200 дол. США на первинному ринку та 2 600 дол. США – на вторинному. Загалом середня ціна 1 кв. м житлової нерухомості в АР Крим на початок 2009 року, за даними інтернет-порталу real.allcrimea.net, становить близько 2 тис. дол. США на первинному ринку та 1,5 тис. дол. США – на вторинному.

ТОВ «БІ» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше бере участь у трьох проектах будівництва загальною площею 83,5 тис. кв. м, які реалізується на земельних ділянках площею 13,2 га. Обсяг фінансування, необхідний для реалізації проектів, – 272,3 млн. грн.

Один з проектів, за яким ТОВ «БІ» виконує функції замовника та інвестора, є будівництво готельно-оздоровчого комплексу в смт. Коктебель, район б/в «Юнга», проектом якого передбачається зведення 4-9-поверхового готелю з вбудованими приміщеннями. Загальна проектна площа 330 апартаментів готелю складає 28,3 тис. кв. м, вбудованих приміщень – 3,7 тис. кв. м, паркінгу на 197 машиномісць – 6,5 тис. кв. м.

Для фінансування такого проекту ТОВ «БІ» зареєструвало випуск цільових облігацій загальною номінальною вартістю 90 000 000,0 грн. Погашення облігацій відбуватиметься у терміни з 30.06.2010 р. по 30.07.2010 р., шляхом передачі їх власникам 0,1 кв. м загальної площі апартаментів. Для погашення усього випуску облігацій виділяється 18 000,0 кв. м загальної площі апартаментів.

Враховуючи, що введення об'єкта фінансування в експлуатацію планується в II кварталі 2010 року, Емітент має мінімальний резерв часу для покриття непередбачених затримок у ході реалізації будівництва.

Протягом IV кварталу 2008 року валюта балансу ТОВ «БІ» збільшилася на 5,2% (на 1 802,4 тис. грн.) і станом на 31.12.2008 р. складала 36 726,0 тис. грн. Активи компанії переважно сформовано з капіталовкладень у проект будівництва готельно-

оздоровчого комплексу в смт. Коктебель, район б/в «Юнга» за договором простого товариства, джерелом фінансування чого виступили кошти учасників товариства (інші оборотні активи). Основним джерелом формування валюти балансу виступає власний капітал, представлений внесками учасників до статутного фонду (30 000,0 тис. грн.), зменшених на розмір непокритого збитку (137,0 тис. грн.). Крім того, за результатами діяльності протягом 2008 року товариство отримало 137,0 тис. грн. збитку.

Протягом травня-червня 2008 року товариство залучило кошти за договорами позики від партнерів. Заборгованість за позиками станом на 31.12.2008 р. склала 4 345,0 тис. грн.

17 жовтня 2008 року емітентом отримані у ДКЦПФР тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій А-І. Проте у зв'язку з тим, що протягом терміну розміщення не було продано жодної облігації, 19 лютого 2009 року товариством подано лист до ДКЦПФР про скасування реєстрації емісії цільових облігацій серій А-І. 3 березня 2009 року розпорядженнями ДКЦПФР №109-СТ-О - №117-СТ-О та 23 червня 2009 року розпорядженням ДКЦПФР № 234-СТ-О було скасовано випуск цільових облігацій серій А-І.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «БП» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «**стабільний**».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

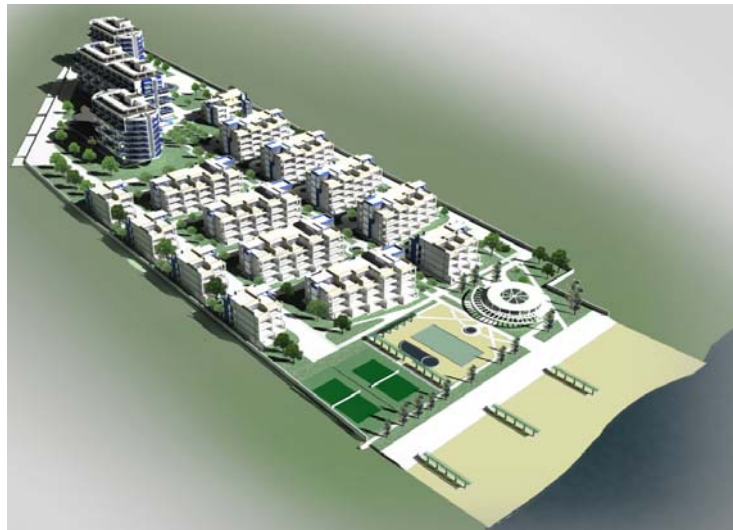
Додатки

Балансові дані про майно ТОВ «Будівельні інновації та інжиніринг», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2008
I. Необоротні активи	0,0	24,9	20,4	53,0
Нематеріальні активи по залишковій вартості	0,0	24,9	20,4	0,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби по залишковій вартості	0,0	0,0	0,0	18,0
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	0,0	35,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	20,0	9 370,6	34 902,5	36 670,0
Виробничі запаси	0,0	215,7	313,2	653,0
Готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
Товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	115,4	2 016,0	3 380,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,0	25,4	6,7	33,0
у т.ч. з бюджетом	0,0	25,4	6,7	33,0
Інша дебіторська заборгованість	0,0	37,7	270,5	132,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	20,0	93,0	5,0	14,0
Інші оборотні активи	0,0	8 883,4	32 291,1	32 458,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,7	0,7	3,0
IV. Необоротні активи та групи вибуття	0,0	0,0	0,0	0,0
АКТИВ	20,0	9 396,2	34 923,6	36 726,0
I. Власний капітал	20,0	9 390,0	30 000,1	29 863,0
Статутний капітал	40,0	11 690,0	30 000,0	30 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,0	0,0	0,1	(137,0)
Неоплачений капітал	(20,0)	(2 300,0)	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	0,0	6,2	4 923,5	6 863,0
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	986,2	2 456,0
Поточні зобов'язання за розрахунками	0,0	0,0	33,3	17,0
у т.ч. з бюджетом	0,0	0,0	19,1	2,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	6,2	3 904,0	4 391,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
ПАСИВ	20,0	9 396,2	34 923,6	36 726,0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «БІ», тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008
Чистий обсяг продажів	0,0	479,5	1 583,8	2 720,0
Інші операційні доходи	0,0	2,7	1,0	1,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	482,2	1 584,8	2 721,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	54,7	88,3	143,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	21,0	33,9	55,0
Амортизація	0,0	17,3	18,8	21,0
Інші операційні витрати	0,0	389,2	1 443,7	2 639,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	0,0	482,2	1 854,7	2 858,0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	0,0	0,1	(137,0)



Макет готельно-оздоровчого комплексу в смт. Коктебель, район б/в «Юнга»