

## Рейтинговий звіт SCTR 001-015 short

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргові зобов'язання ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові облігації з додатковим забезпеченням
Загальний обсяг випуску:	серія А – 5 000 000,00 грн. на загальну суму: 5 000 000,00 грн.
Номінальна вартість:	серія А –1 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серія А –5 000 штук загальна кількість: 5 000 штук
Відсоткова ставка:	25% - на 3 відсотковий період
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:	11.12.2009 р.
Кредитний рейтинг:	<b>uaBBB-</b>
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 «Сервісний центр «Чорноморець» за III квартал та 9 місяців 2009 року 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	11.12.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB	uaA(попередній)	uaA	uaA	uaBBB	uaBB	uaBB	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	позитивний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	внесення до контрольного списку зі зміною прогнозу	зниження	зниження	підтвердження зі зміною прогнозу та виведенням із контрольного списку	підвищення

Позичальник або окремих 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 «Сервісний центр «Чорноморець» 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 «Сервісний центр «Чорноморець» обмежується:**

- ризиками пов'язаними з перерозподілом коштів всередині групи компаній;
- низьким рівнем інформаційної відкритості Емітента.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	10 316,7	43 440,7	61 851,70	73 777,1	90 176,0	95 017,0	95 644,0	94 777,0
Власний капітал	777,4	2 770,6	25 173,1	25 447,0	25 955,0	25 995,0	25 976,0	25 969,0
Дебіторська заборгованість	106,4	4 466,6	1 467,5	5 883,4	10 419,0	10 183,0	9 298,0	2 711,0
Поточні зобов'язання	6 476,5	3 931,8	504,2	0,4	183,0	158,0	2,0	366,0
Товарно-матеріальні запаси	228,9	0,0	3,0	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні фонди	6 168,6	32 562,9	51 829,9	50 982,7	48 424,0	47 265,0	46 247,0	45 218,0

### Основні показники операційної діяльності тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	17 514,3	18 379,9	27 745,8	24 444,0	28 928,0	4 483,0	8 554,0	15 769,0
Собівартість	16 734,9	15 059,7	18 509,3	15 175,0	16 958,0	1 769,0	3 366,0	4 992,0
Операційний прибуток	779,4	2 921,1	6 285,0	4 466,0	5 491,0	1 196,0	2 003,0	4 698,0
Чистий прибуток	228,4	2 244,6	2 623,8	725,0	781,0	40,0	21,0	14,0
ЕВІТДА	1 705,5	4 287,5	10 054,6	10 271,8	9 551,0	9 878,6	11 680,6	6 993,2

## Зміст

<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «СЕРВІСНИЙ ЦЕНТР «ЧОРНОМЕРЕЦЬ» СТАНОМ НА 30.09.2009 Р.</b> .....	<b>7</b>
1.1.    ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ СТАНОМ НА 30.09.2009 Р. ....	7
<b>2. ТЕНДЕНЦІЇ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. ОДЕСИ ПРОТЯГОМ ІІІ КВАРТАЛУ 2009 РОКУ</b> .....	<b>8</b>
<b>3. АНАЛІЗ ФІНАНСОВИХ ПОКАЗНИКІВ ТОВ «СЕРВІСНИЙ ЦЕНТР «ЧОРНОМЕРЕЦЬ» СТАНОМ НА 30.09.2009 Р.</b> .....	<b>13</b>
<b>4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТОВАРИСТВА</b> .....	<b>17</b>
4.1.    ІНФОРМАЦІЯ ПРО БАНКІВСЬКІ ПОЗИКИ.....	17
4.2.    ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСКИ ОБЛІГАЦІЙ.....	17
<b>ВИСНОВОК</b> .....	<b>18</b>
<b>ДОДАТКИ</b> .....	<b>19</b>
Додаток до Рейтингового звіту №1 .....	20
Додаток до Рейтингового звіту №2 .....	21

## Резюме

ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» було створено 20.11.2004 р. Основним напрямом діяльності компанії є підприємницька діяльність, пов'язана з посередницькими операціями в торгівлі, а також із здаванням у найм власних приміщень торговельного комплексу, що розташований у м. Одесі по вул. Пантелеймонівській, 27 загальною площею 2 590 кв. м.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р.

Чистий обсяг продажу продукції ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» за результатами 9 місяців 2009 року становив 15 769,0 тис. грн., що практично в 1,6 рази менше ніж за 9 місяців 2008 року. Основним джерелом отримання доходів ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» є дохід від здачі в оренду нерухомості.

Станом на 30.09.2009 р. заборгованість ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» за банківськими кредитами становить 52 411,0 тис. грн., або 55% валюти балансу – строком погашення до 19.12.2011 р. Кредит використовується для фінансування будівництва ТК «Новий привоз».

28 лютого 2007 року ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» отримало свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №120/2/07. Облігації розміщені в повному обсязі.

У січні 2009 року компанія виплатила відсотки за другим купонним періодом у розмірі 850,0 тис. грн. На третій купонний період встановлено відсоткову ставку у розмірі 16%. Виплати за третім купонним періодом та оферта передбачені умовами випуску у січні 2010 року.

## **1. Основні відомості про ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» станом на 30.09.2009 р.**

### **1.1. Загальна інформація про компанію станом на 30.09.2009 р.**

ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» було створено 20.11.2004 р. Основним напрямом діяльності компанії є підприємницька діяльність, пов'язана з посередницькими операціями в торгівлі, а також із здаванням у найм власних приміщень торговельного комплексу, що розташований у м. Одесі по вул. Пантелеймонівській, 27 загальною площею 2 590 кв. м.

Протягом своєї діяльності ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» організувало і ввело в експлуатацію ринок продовольчих і непродовольчих товарів, що розташований у м. Одесі по вул. Пантелеймонівській, 21-27.

Статутний фонд товариства повністю сплачений та протягом III кварталу 2009 року не змінився. Учасниками компанії є юридична та фізична особи. Розподіл часток між учасниками ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» дозволяє Каменській Ю.В., яка володіє 98,98% статутного фонду, самостійно здійснювати контроль за діяльністю товариства.

Підприємство також має власне торговельне обладнання загальною вартістю 1,53 млн. грн., а також власне технологічне обладнання та автотранспорт.

Протягом III кварталу 2009 року змін в організаційно-правовій структурі товариства, а також у органах управління не відбулося.

Претензій, штрафних санкцій та інших заходів регулюючих органів до ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» протягом III кварталу 2009 року не застосовувалось.

## 2. Тенденції на ринку нерухомості м. Одеси протягом III кварталу 2009 року

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Враховуючи, що гострий період кризи розпочався відносно давно, нинішній стан галузі вже можна характеризувати не як кризовий, а як звичайний, бо стан кризи став доконаним фактом для будівельної галузі.

Зокрема в січні–вересні 2009р. підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівняних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. Серед регіонів України Одеська область за обсягами будівельних робіт, виконаних власними силами, посіла 6 місце, за темпами зростання обсягів будівництва проти відповідного періоду минулого року зайняла 13 місце.

Таблиця 2.1. Обсяг виконаних будівельних робіт за періоди 2009 року

	У фактичних цінах, тис. грн.	у % до відповідного періоду попереднього року
січень	86 601	47,9
січень-лютий	187 339	45,1
січень-березень	323 005	43,7
січень - квітень	469 065	46,3
січень-травень	703 681	51,5
січень-червень	876 524	52,1
січень-липень	1 017 465	48,6
січень-серпень	1 190 605	49,6
січень-вересень	1 363 560	50,4

Джерело.: Головне управління статистики в Одеській області

Кризові явища характерні для будівельного сектора в аналізованому періоді знайшли своє відображення також в показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009р. житла. Так За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис. кв. м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р. Житлова площа введеного житла становила 152,9 тис. кв. м.

За 9 місяців 2009р. переважну більшість житлових будинків введено саме у міських поселеннях (268,0 тис. кв.м., або 86,6% загального обсягу введеного житла). У сільській місцевості за 9 місяців 2009р. введено 177 житлових будинків загальною площею 41,3 тис. кв.м., що склало 13,4% загального введення (за 9 місяців 2008р. – 105,9 тис. кв.м., або 22,0%). Серед міст області за 9 місяців 2009р. найбільше житла введено в Одесі – 230,1 тис. кв. м., що становить 74,4% загальнообласного показника, серед районів області на першому місці – Овідіопольський район (31,6 тис. кв.м. або 10,2%).



Із об'єктів соціальної сфери за 9 місяців 2009р. були введені дитяча поліклініка на 350 відвідувань за зміну та медичний центр на 100 відвідувань за зміну у м. Одеса; спортивний зал у загальноосвітній школі на 388 м2 тренувальної площі у м. Іллічівськ

Фактором, який в певній мірі продовжує стримувати розвиток будівельного ринку м. Одеси, є неприйняття генерального плану міста (розрахований на 25 років). Розроблений генеральний план міста передбачає забудову земельних ділянок, які зараз не використовуються, зокрема в ж/м Котовського, колишніх полів фільтрації, аеродрому «Шкільний» та частини Жевахової гори. Також запланована перебудова Молдованки, де великий частину складають застарілі будівлі, перетворення району Пересипу в великий діловий центр. Важливим елементом пропонованого генплану є виніс частини промислових підприємств, зокрема нафтогазового комплексу за межі міста з подальшим освоєнням звільнених територій. Також планується будівництво нових доріг, зокрема для зв'язку спальних районів між собою, оминаючи центр міста. Генеральний план містить положення по забудові схилів біля моря та створенню штучних островів в районі Ланжерону. Запропонований генеральний план викликав нарікання мешканців міста, особливо тих чий будинки потрапляють у зону можливої забудови, що стримує його офіційне прийняття. Завершено державну експертизу генерального плану Одеси, за результатами якої він отримав позитивний висновок. Наразі генеральний план знаходиться на узгодженні в Одеській обласній адміністрації. Його остаточне затвердження очікується до кінця 2009 року.

На сьогодні для більшості учасників ринку та експертів стало очевидним, що кризові явища в галузі носять довгостроковий характер і відновлення галузі до рівня докризових показників займе значний час. Більшість компаній, що планують і надалі працювати на ринку будівництва вже переглянули власний проектний портфель та портфель земельних ділянок, визначили пріоритети подальшої роботи.

Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Чи не в найгіршому стані знаходяться ті учасники ринку, які зробили великі запозичення, розпочали до кризи масштабні проекти й не встигли довести їх до завершальної стадії.

Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залуження кредитного фінансування. Ситуація з платоспроможним попитом на первинну нерухомість також продовжує залишатися складною. Майже зупинене іпотечне кредитування на тлі зменшення доходів громадян, безробіття, невпевненості в завтрашньому дні призвели до незначної кількості угод як на первинному, так і на вторинному ринку нерухомості. При

цьому угоди на первинному ринку відбуваються здебільшого за об'єктами де більш менш активно ведуться будівельні роботи.

Окрім іншого, на первинний ринок важливу роль відіграє фактор втрати довіри покупців до більшості забудовників. На скорочення попиту впливають сформовані очікування щодо пониження цін на житлову нерухомість. Навіть покупці, що мають необхідні кошти та намір придбати нерухомість на первинному ринку, відкладають придбання нерухомості в очікуванні зниження цін та через невпевненість у тому, що проект буде своєчасно завершено. А ті, хто все ж наважується на купівлю житла, роблять це переважно на вторинному ринку.

Наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені.

За результатами проходження певного часу з початку кризи в галузі, 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 кризи довіри населення до первинного ринку житла. Поява недобудов, які мають примарні шанси на подальше будівництво в середньостроковій перспективі продовжує формувати все більше коло інвесторів, які різними способами, зокрема апелюючи до держави, намагаються повернути кошти чи знайти бодай якусь перспективу отримання житла за інвестовані кошти. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до збереження низького попиту на первинне житло, що знаходиться в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи протягом найближчих років. При цьому найбільше постраждають компанії, проекти які знаходяться на початковій стадії: залучати кошти інвесторів на рівні котловану та перших поверхів буде майже неможливо.

Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу відбувалися здебільшого за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Певне надходження коштів у забудовників відбувається за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Стосовно характеристики цінової ситуації на ринку первинної нерухомості, необхідно відзначити що аналізувати варто лише ті проекти, за якими відбуваються роботи. Зниження цін на нерухомість за проектами, де будівельні роботи не ведуться навряд чи адекватно характеризує поточну ринкову ситуацію. На первинному ринку найнижчі ціни на об'єкти, що будуються, традиційно фіксуються в районі сел. Котовського, найвищі в історичному центрі міста.

Визначити кількісні показники зміни цін протягом III кварталу 2009 року на вторинному ринку житлової нерухомості досить важко через інформаційну непрозорість ринку та розрив, що утворився між вартістю, що бажають отримати продавці нерухомості, та цінами реальних угод. Загалом протягом III кварталу 2009 року спостерігалася певна стабілізація цін. Також експерти фіксують дуже

незначну кількість угод на ринку та посилення загального песимізму щодо подальшого зростання активності на ринку. Загалом на вторинному ринку нерухомості певна активність характерна тільки для сегменту найбільш дешевих квартир, тобто ціна на нерухомість продовжує залишатися для більшості найбільш визначальним фактором при прийнятті відповідного рішення. На найдешевші об'єкти дійсно існує платоспроможний попит. При цьому менш вагомим стає фактор підтримки платоспроможного попиту за рахунок накопичень громадян, зокрема й тих, що були вилучені з банківської системи. Ті громадяни, які мали намір придбати нерухомість, яка подешевшала в кризовий час, за рахунок накопичень поступово це роблять. Часто угоди відбуваються не через т. з. «чисту купівлю», а через обмін з доплатою, коли продається наявна нерухомість, додається певна сума та купується інша (більша за розміром та/чи кращої якості). Ті, хто не в стані вирішити свої житлові проблеми за поточного рівня цін, вимушені очікувати зниження цін, особливо враховуючи фактичне падіння реальних доходів та майже відсутність іпотечного кредитування.

За даними компанії SV Development станом на кінець вересня 2009 року середні ціни на вторинну нерухомість за укладеними угодами знаходилися в діапазоні від 973 дол. США за кв. м для сел. Котовського до 1 503 дол. США за кв. м для Приморського району. Загалом необхідно зазначити, що якщо порівнювати поточні цінові показники вторинного ринку з докризовим рівнем, то варто говорити про зниження цін номінованих в доларах США, гривневі ціни не зазнали суттєвої зміни. Варто відзначити, що через недостатність грошової ліквідності на ринку відбувається активізація сегменту обміну квартир.

В поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів в галузь могли б бути державні кошти. Державна влада, розуміючи важливість будівельної галузі в економіці, з початку кризи декларувала підтримку будівельним підприємствам. Проте багато часу було витрачено на розмови та не результативні дії. Так і не запрацювала програма добудови об'єктів (зокрема через кредитування покупців), які мають ступінь будівельної готовності понад 70%. В кінцевому рахунку було ухвалено рішення про прямий викуп квартир через Державну іпотечну установу в будинках, які повинні бути добудованими до кінця 2009 року. Загалом кабінетом міністрів України було прийнято сім розпоряджень, якими затверджено придбання квартир в 204 житлових будинках. В них Державна іпотечна установа має придбати 6,2 тисячі квартир на 1,7 мільярда гривень.

Перспективи подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість на столичному ринку виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною, особливо під час виборчого процесу. Стабільним буде попит на малогабаритне відносно недороге житло, квартири бізнес-класу великих площ продаватимуться досить складно, зростатиме кількість операцій обміну нерухомості. Первинний ринок буде й надалі знаходитися в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання. Поки незрозумілою залишається ситуація з можливим збільшенням пропозиції на ринку нерухомості через можливий розпродаж банками застав за іпотечними

кредитами. З одного боку банки не зацікавлені в такому збільшенні, бо воно призведе до необхідності фіксувати подальше знецінення застав, з іншого боку вони все більше підходять до ситуації, коли будуть просто вимушені розпродувати застави. Певне пожвавлення на ринку очікується після появи платоспроможного попиту, що можливо після поновлення іпотечного кредитування або після значного зниження цін на нерухомість. Проте навіть в цьому випадку первинний ринок нерухомості протягом значного періоду часу буде відчувати серйозну кризу довіри з боку інвесторів.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівняних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р.

Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі знаходитися в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

### 3. Аналіз фінансових показників ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» станом на 30.09.2009 р.

Валюта балансу ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» протягом III кварталу 2009 року скоротилась на 1% (-867,0 тис. грн.), і станом на 30.09.2009 р. становила 94 777,0 тис. грн. Скорочення активів товариства у звітному періоді відбулося переважно за рахунок дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги (-7 694,0 тис. грн.) при одночасному зростанні вартості незавершеного будівництва (+6 803,0 тис. грн.). Пасиви товариства скоротились за рахунок часткового погашення довгострокових банківських кредитів (-600,0 тис. грн.). Структуру активів ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» відображено на Рисунку 3.1.

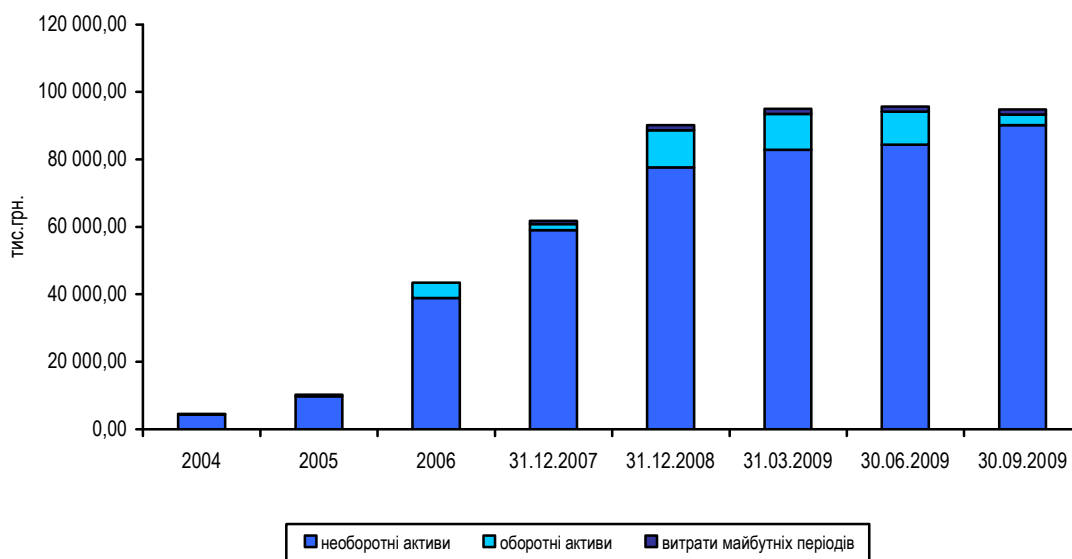


Рисунок 3.1. Структура активу ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» протягом 2004-2008 рр. та 9 міс. 2009 року

Як видно з рисунку, активи підприємства станом на 30.09.2009 р. були сформовані переважно з необоротних активів (близько 95% валюти балансу). Протягом III кварталу 2009 року необоротні активи збільшилися на 7% (+5 773,0 тис. грн.) – до 90 157,0 тис. грн., за рахунок зростання вартості незавершеного будівництва (+6 803,0 тис. грн.) при одночасному зменшенні залишкової вартості основних засобів (-1 029,0 тис. грн.).

Залишкова вартість основних засобів станом на 30.09.2009 року склала 45 218,0 тис. грн. (50% необоротних активів). Основні засоби формуються з будівлі торгового комплексу у м. Одесі по вул. Пантелеймонівській, транспортних засобів та інструментів і обладнання. Протягом III кварталу 2009 року обсяг незавершеного будівництва збільшився і становив 24 166,0 тис. грн. (27% необоротних активів). Довгострокові фінансові інвестиції в аналізованому періоді не змінилися і склали 20 140,0 тис. грн. (сформовані з акцій АТ «ІМЕКСБАНК»).

Інші статті необоротних активів протягом аналізованого періоду не змінилися і сформовані:

- відстроченими податковими активами – 361,0 тис. грн.;
- нематеріальними активами – 272,0 тис. грн.

Оборотні активи станом на 30.09.2009 р. становили 3 096,0 тис. грн., і протягом III кварталу 2009 року зменшились на 68%, або на 6 640,0 тис. грн., переважно за рахунок короткострокової дебіторської заборгованості.

Заборгованість за товари, роботи та послуги на кінець вересня 2009 року становила 218,0 тис. грн.; дебіторська заборгованість з бюджетом – 2 491,0 тис. грн.

Протягом III кварталу 2009 року витрати майбутніх періодів змін не зазнали і на кінець вересня 2009 року становили 1 524,0 тис. грн. (частково віднесені фінансові витрати на рахунок доходів майбутніх періодів).

Основним джерелом фінансування поточної діяльності ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» протягом III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання, які складають 72% валюти балансу. Структуру пасиву ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» відображено на Рисунку 3.2.

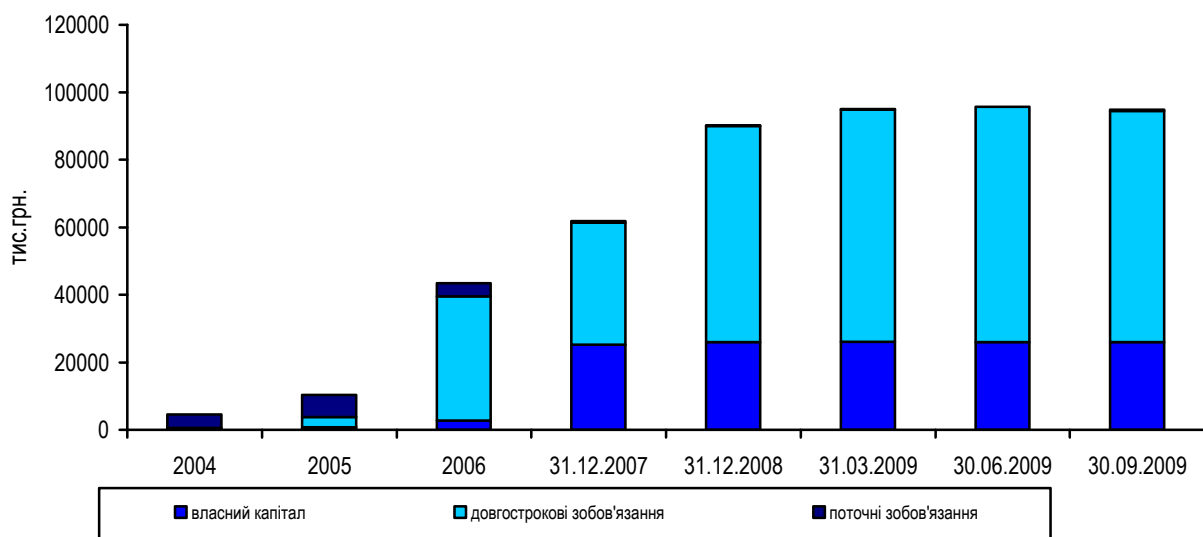


Рисунок 3.2. Структура пасиву ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» протягом 2004-2008 рр. та 9 міс. 2009 року

Довгострокові зобов'язання протягом III кварталу 2009 року скоротились на 1 224,0 тис. грн. – до 68 442,0 тис. грн. та формуються з банківського кредиту, розміщених облігацій та інших довгострокових зобов'язань. Інші довгострокові зобов'язання на кінець вересня 2009 року були сформовані з фінансової допомоги

на зворотній основі та становили 11 031,0 тис. грн. Інші довгострокові фінансові зобов'язання представлені розміщеними облігаціями – 5 000,0 тис. грн. Заборгованість за банківським кредитом знову зменшилась на 600,0 тис. грн. і складала на кінець вересня 2009 року 52 411,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання у аналізованому періоді збільшились на 364,0 тис. грн. і станом на 30.09.2009 р. становили 366,0 тис. грн.

Власний капітал ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» протягом III кварталу 2009 року зменшився на 7,0 тис. грн. – до 25 969,0 тис. грн. (27% валюти балансу) за рахунок скорочення нерозподіленого прибутку. Статутний капітал в аналізованому періоді не змінився.

Валюта балансу ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» протягом III кварталу 2009 року скоротилась на 1% (-867,0 тис. грн.), і станом на 30.09.2009 р. становила 94 777,0 тис. грн. Скорочення активів товариства у звітному періоді відбулося переважно за рахунок дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги (-7 694,0 тис. грн.) при одночасному зростанні вартості незавершеного будівництва (+6 803,0 тис. грн.). Пасиви товариства скоротились за рахунок часткового погашення довгострокових банківських кредитів (-600,0 тис. грн.). Станом на 30.09.2009 року пасиви товариства на 48% склались з залишкової вартості основних засобів, на 26% - з вартості незавершеного будівництва; активи товариства на 55% склались з довгострокової фінансової допомоги на зворотній основі, на 21% - з іншого додаткового капіталу.

Чистий обсяг продажу продукції ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» за результатами 9 місяців 2009 року становив 15 769,0 тис. грн., що практично в 1,6 рази менше ніж за 9 місяців 2008 року. Основним джерелом отримання доходів ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» є дохід від здачі в оренду нерухомості.

**Таблиця 3.1. Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.**

Показник	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	17 514,3	18 379,9	27 745,8	24 444,0	28 928,0	4 483,0	8 554,0	15 769,0
Собівартість	16 734,9	15 059,7	18 509,3	15 175,0	16 958,0	1 769,0	3 366,0	4 992,0
Операційний прибуток	779,4	2 921,1	6 285,0	4 466,0	5 491,0	1 196,0	2 003,0	4 698,0
Чистий прибуток	228,4	2 244,6	2 623,8	725,0	781,0	40,0	21,0	14,0
ЕВІТДА	1 705,5	4 287,5	10 054,6		9 551,0	9 878,6	11 680,6	6 993,2

Чистий прибуток за результатами 9 місяців 2009 року становив 14,0 тис. грн., а показник ЕВІТДА за фінансовий рік – 6 993,2,6 тис. грн.

Показники ефективності виробничої діяльності, показники ліквідності та фінансової стійкості ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» наведені у Таблиці 3.2.

Таблиця 3.2. Динаміка основних фінансових показників ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець»

Показник	2005	2006	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009
<i>Показники фінансової стійкості та стабільності</i>							
Коефіцієнт фінансової незалежності, разів	0,08	0,06	0,41	0,29	0,27	0,27	0,27
Відношення сумарних зобов'язань до активів, разів	0,92	0,93	0,59	0,71	0,73	0,73	0,73
Відношення сумарних зобов'язань до власного капіталу, разів	12,27	14,60	1,45	2,47	2,66	2,68	2,65
<i>Показники рентабельності, %</i>							
Рентабельність діяльності	1,30	12,21	9,46	2,70	0,89	0,25	0,09
Валова рентабельність	4,45	18,06	33,29	41,38	60,54	60,65	68,34
Рентабельність EBITDA	9,74	23,33	36,24	33,02	50,1	47,32	48,92

Показники фінансової стійкості та стабільності ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» протягом III кварталу 2009 року суттєвих змін не зазнали, та свідчать про достатньо високу залежність компанії від позикових коштів.

Показники рентабельності у III кварталі 2009 року в цілому погіршилися.

Чистий обсяг продажу продукції ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» за результатами 9 місяців 2009 року становив 15 769,0 тис. грн., що практично в 1,6 рази менше ніж за 9 місяців 2008 року. Основним джерелом отримання доходів ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» є дохід від здачі в оренду нерухомості.



## 4. Інформація про зобов'язання товариства

### 4.1. Інформація про банківські позики

Станом на 30.09.2009 р. заборгованість ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» за банківськими кредитами становить 52 411,0 тис. грн., або 55% валюти балансу.

ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» використовує один довгостроковий кредит АТ «ІМЕКСБАНК» на суму 56 млн. грн. під 18% річних, з терміном погашення 19.12.2011 р. Кредит використовується для фінансування будівництва ТК «Новий привоз».

Як забезпечення ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» виконання своїх зобов'язань з погашення кредиту, оплати нарахованих процентів, можливих штрафних санкцій, а також інших витрат на здійснення забезпеченої заставою вимоги, ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» уклало у березні 2006 року з АТ «ІМЕКСБАНК» договір застави на основні засоби, які перебувають у власності ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець».

### 4.2. Інформація про випуски облігацій

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, будуть використовуватись для фінансування проекту з купівлі, реконструкції та розбудови мережі торговельних, складських, обслуговуючих та паркувальних комплексів у м. Одесі в районі ринку «Привоз».

Джерелом погашення облігацій і виплати доходу за ними є кошти Емітента, отримані в результаті господарської діяльності після розрахунків з бюджетом та оплати інших обов'язкових платежів.

Облігації мають додаткове забезпечення відповідно до Договору поруки б/н від 05.09.2006 р., укладеного з АТ «ІМЕКСБАНК», відповідно до якого АТ «ІМЕКСБАНК» зобов'язується укласти договори поруки з кожним власником облігацій ТОВ «Будівельна фірма» Серії А в забезпечення виконання ТОВ «Будівельна фірма» зобов'язань щодо облігацій, а саме щодо виплати номінальної вартості облігацій при їх погашенні відповідно до порядку погашення облігацій; виплати відсоткового доходу за облігаціями відповідно до порядку його виплати; викупу облігацій відповідно до порядку їх викупу.

28 лютого 2007 року ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» отримало свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №120/2/07. Облігації розміщені в повному обсязі.

У січні 2009 року компанія виплатила відсотки за другим купонним періодом у розмірі 850,0 тис. грн. На третій купонний період встановлено відсоткову ставку у розмірі 16%. Виплати за третім купонним періодом та оферта передбачені умовами випуску у січні 2010 року.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску облігацій з додатковим забезпеченням ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» підвищено до рівня **uaBBB-**, зі зміною прогнозу на «стабільний».

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**

## Балансові дані ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Необоротні активи	38 917,80	59 074,70	77 627,00	82 797,00	84 384,00	90 157,00
Нематеріальні активи	268,60	275,20	274,00	273,00	273,00	272,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	16 974,00	17 014,00	17 363,00	24 166,00
Основні засоби	32 562,90	51 829,90	48 424,00	47 265,00	46 247,00	45 218,00
Довгострокові фінансові інвестиції	5 828,50	6 608,50	11 594,00	17 884,00	20 140,00	20 140,00
Відстрочені податкові активи	257,80	361,10	361,00	361,00	361,00	361,00
Оборотні активи	4 514,30	1 768,60	11 025,00	10 696,00	9 736,00	3 096,00
Запаси	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість :	4 466,60	1 467,50	10 419,00	10 183,00	9 298,00	2 711,00
за товари	142,10	34,10	8 398,00	8 498,00	7 912,00	218,00
за розрахунками:	4 320,60	1 433,40	2 019,00	1 683,00	1 384,00	2 491,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	3,90	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	47,70	43,30	245,00	248,00	122,00	33,00
Інші оборотні активи	0,00	254,80	361,00	265,00	316,00	352,00
Витрати майбутніх періодів	8,60	1 008,40	1 524,00	1 524,00	1 524,00	1 524,00
<b>Всього активи</b>	<b>43 440,70</b>	<b>61 851,70</b>	<b>90 176,00</b>	<b>95 017,00</b>	<b>95 644,00</b>	<b>94 777,00</b>
Власний капітал	2 770,60	25 173,10	25 955,00	25 995,00	25 976,00	25 969,00
Статутний капітал	265,50	265,50	266,00	266,00	266,00	266,00
Інший додатковий капітал	0,00	19 515,90	19 516,00	19 516,00	19 516,00	19 516,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 767,90	5 391,70	6 173,00	6 213,00	6 194,00	6 187,00
Неоплачений капітал	262,80	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	36 738,30	36 174,40	64 038,00	68 864,00	69 666,00	68 442,00
Довгострокові банківські кредити	30 946,90	28 200,00	54 211,00	53 611,00	53 011,00	52 411,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	5 744,30	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Інші довгострокові зобов'язання	5 791,40	2 230,10	4 827,00	10 253,00	11 655,00	11 031,00
Поточні зобов'язання	3 931,80	504,20	183,00	158,00	2,00	366,00
Векселі видані	2 520,40	196,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Короткострокові кредити банків	364,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	717,80	307,10	181,00	156,00	0,00	364,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	263,60	0,40	2,00	2,00	2,00	2,00
Інші поточні зобов'язання	65,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Всього пасиви</b>	<b>43 440,70</b>	<b>61 851,70</b>	<b>90 176,00</b>	<b>95 017,00</b>	<b>95 644,00</b>	<b>94 777,00</b>

**Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець», тис. грн.**

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009
Доход від реалізації продукції	22 055,90	33 295,00	29 333,00	34 713,00	5 380,00	10 265,00	18 923,00
Податок на додану вартість	3 676,00	5 549,20	4 889,00	5 785,00	897,00	1 711,00	3 154,00
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	18 379,90	27 745,80	24 444,00	28 928,00	4 483,00	8 554,00	15 769,00
Собівартість реалізованої продукції	15 059,70	18 509,30	15 175,00	16 958,00	1 769,00	3 366,00	4 992,00
Валовий прибуток (збиток)	3 320,20	9 236,50	9 269,00	11 970,00	2 714,00	5 188,00	10 777,00
Інші операційні доходи	845,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Адміністративні витрати	795,10	1 901,70	1 786,00	2 379,00	586,00	1 564,00	3 095,00
Витрати на збут	442,80	1 049,80	3 005,00	4 087,00	828,00	1 379,00	2 742,00
Інші операційні витрати	6,80	0,00	12,00	13,00	104,00	242,00	242,00
Фінансові результати від операційної діяльності	2 921,10	6 285,00	4 466,00	5 491,00	1 196,00	2 003,00	4 698,00
Інші фінансові доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,00	638,00
Інші доходи	23,00	854,70	650,00	653,00	79,00	79,00	79,00
Фінансові витрати	592,70	4 265,10	3 625,00	4 593,00	1 119,00	2 215,00	5 276,00
Інші витрати	106,80	84,80	653,00	654,00	114,00	114,00	114,00
Фінансові результати до оподаткування	2 244,60	2 789,80	838,00	897,00	42,00	23,00	25,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0,00	166,00	113,00	116,00	2,00	2,00	11,00
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>2 244,60</b>	<b>2 623,80</b>	<b>725,00</b>	<b>781,00</b>	<b>40,00</b>	<b>21,00</b>	<b>14,00</b>