

## Рейтинговий звіт BCPR 001-018 short 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:	07.09.2010 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 «Бізнес-центр «Примор'я» за II квартал та I півріччя 2010 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	15.12.2009	24.06.2010	07.09.2010
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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Актив	185 073,5	178 253,0	161 258,0	157 560,0	212 070,0	209 106,0	190 395,0	175 317,0
Власний капітал	10 527,7	11 074,0	11 189,0	11 288,0	12 813,0	14 956,0	14 984,0	24 308,0
Дебіторська заборгованість	96 350,8	102 030,0	90 559,0	49 162,0	130 327,0	127 461,0	115 660,0	219 097,0
Кредиторська заборгованість	137 545,8	142 179,0	128 069,0	127 272,0	140 257,0	8 344,0	7 864,0	7 894,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання	6 042,4	9 736,0	9 649,0	11 378,0	132 675,0	8 344,0	7 864,0	82 727,0

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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010
Чистий обсяг продажу	20 268,1	29 082,0	10 019,0	19 669,0	28 943,0	36 988,0	8 309,0	17 051,0
Собівартість	0,0	2 353,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	7 276,4	5 964,0	2 276,0	4 618,0	4 977,0	12 055,0	2 565,0	5 588,0
Чистий прибуток (збиток)	3 016,6	546,0	115,0	214,0	1 739,0	3 882,0	28,0	84,0

## Резюме

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.

Спад на ринку нерухомості м. Одеса продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2010 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 908,1 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 89,9% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пожвавлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пожвавлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Одеса, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пожвавлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» збільшилась на 53% (+101 663,0 тис. грн.) і становила 292 058,0 тис. грн. за рахунок збільшення розміру статутного капіталу товариства.

Фінансові показники діяльності ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» коливаються. Так станом на 30.06.2010 р. чистий прибуток товариства склав 84,0 тис. грн., чистий обсяг продажу продукції зменшився на 13% – до 17 051,0 тис. грн. Залишається високою залежність ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» від позикових коштів.

Станом на 30.06.2010 р. заборгованість за кредитом становила 44,5 млн. грн., або 16% валюти балансу, і в II кварталі 2010 року зменшилась на 8 500,0 тис. грн.

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.

## **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**

*Г.Л. Перерва*

**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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Необоротні активи	114 318,00	107 699,00	107 806,00	81 124,00	80 575,00	74 128,00	118 826,00
Нематеріальні активи	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основні засоби	200,00	200,00	189,00	4 503,00	4 821,00	4 705,00	4 639,00
Довгострокові фінансові інвестиції	16 625,00	23 685,00	23 685,00	23 685,00	23 685,00	18 036,00	53 045,00
Довгострокова фінансова заборгованість	38 126,00	38 126,00	38 126,00	1 308,00	1 259,00	754,00	686,00
Інвестиційна нерухомість	59 366,00	45 687,00	45 805,00	51 627,00	50 809,00	50 632,00	60 455,00
Оборотні активи	63 935,00	53 559,00	49 754,00	130 946,00	128 531,00	116 267,00	173 232,00
Запаси	0,00	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	585,00
Дебіторська заборгованість :	63 319,00	52 433,00	49 162,00	130 912,00	127 461,00	115 660,00	172 628,00
за товари	16 972,00	16 655,00	16 679,00	426,00	557,00	765,00	997,00
за розрахунками:	44 981,00	22 204,00	18 967,00	1 589,00	481,00	9,00	1 911,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 366,00	13 574,00	13 516,00	128 312,00	126 423,00	114 886,00	169 720,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	31,00	541,00	7,00	34,00	371,00	20,00	18,00
Інші оборотні активи	0,00	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	0,00	0,00
<b>Всього активи</b>	<b>178 253,00</b>	<b>161 258,00</b>	<b>157 560,00</b>	<b>212 070,00</b>	<b>209 106,00</b>	<b>190 395,00</b>	<b>292 058,00</b>
Власний капітал	11 074,00	11 189,00	11 288,00	12 813,00	14 956,00	14 984,00	45 840,00
Статутний капітал	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	30 826,00
Інший додатковий капітал	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 268,00	6 383,00	6 482,00	8 007,00	10 150,00	10 178,00	10 234,00
Неоплачений капітал	0,00	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	0,00
Довгострокові зобов'язання	157 443,00	140 420,00	134 894,00	66 582,00	185 806,00	167 547,00	188 107,00
Довгострокові банківські кредити	25 000,00	22 000,00	19 000,00	59 000,00	56 000,00	53 000,00	44 500,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	6 000,00	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	112 420,00	109 894,00	1 582,00	123 806,00	108 547,00	137 607,00
Поточні зобов'язання	9 736,00	9 649,00	11 378,00	132 675,00	8 344,00	7 864,00	58 111,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	0,00	0,00	73 776,00	0,00	0,00	0,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	1 146,00	1 059,00	2 846,00	51 949,00	533,00	703,00	49 893,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6 950,00	6 950,00	6 950,00	0,00	10,00	7,00	7,00
Інші поточні зобов'язання	1 640,00	1 640,00	1 582,00	6 950,00	7 801,00	7 154,00	8 211,00
<b>Всього пасиви</b>	<b>178 253,00</b>	<b>161 258,00</b>	<b>157 560,00</b>	<b>212 070,00</b>	<b>209 106,00</b>	<b>190 395,00</b>	<b>292 058,00</b>



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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010
Доход від реалізації продукції	24 321,70	34 898,00	12 023,00	23 603,00	34 731,00	44 386,00	9 971,00	20 461,00
Податок на додану вартість	4 053,60	5 816,00	2 004,00	3 934,00	5 788,00	7 398,00	1 662,00	3 410,00
Інші вирахування з доходу	0,00	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	10 019,00	19 669,00	28 943,00	36 988,00	8 309,00	17 051,00
Собівартість реалізованої продукції	0,00	2 353,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Валовий прибуток (збиток)	20 268,10	26 729,00	10 019,00	19 669,00	28 943,00	36 988,00	8 309,00	17 051,00
Інші операційні доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	11 198,00	0,00	0,00	0,00
Адміністративні витрати	12 988,30	20 765,00	7 743,00	15 051,00	21 440,00	24 933,00	5 744,00	11 463,00
Витрати на збут	0,00	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	13 724,00	0,00	0,00	0,00
Фінансові результати від операційної діяльності	7 276,40	5 964,00	2 276,00	4 618,00	4 977,00	12 055,00	2 565,00	5 588,00
Інші фінансові доходи	20,50	718,00	0,00	303,00	605,00	904,00	59,00	119,00
Інші доходи	8 737,90	21 917,00	10 173,00	10 173,00	2 667,00	14 045,00	5 250,00	5 297,00
Фінансові витрати	6 010,80	6 577,00	1 916,00	2 921,00	3 845,00	6 584,00	2 698,00	5 772,00
Інші витрати	6 929,60	21 476,00	10 418,00	11 959,00	2 665,00	16 538,00	5 148,00	5 148,00
Фінансові результати до оподаткування	3 094,40	546,00	115,00	214,00	1 739,00	3 882,00	28,00	84,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	77,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>3 016,60</b>	<b>546,00</b>	<b>115,00</b>	<b>214,00</b>	<b>1 739,00</b>	<b>3 882,00</b>	<b>28,00</b>	<b>84,00</b>