

## Рейтинговий звіт BCPR 001-014

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргові 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:	15% - на 2 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:	15.09.2009 р.
Кредитний рейтинг:	<b>uaBB</b>
Прогноз рейтингу:	позитивний

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 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
Рівень кредитного рейтингу	uaB-	uaA(попередній)	uaA	uaA	uaBBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	внесення до контрольного списку зі зміною прогнозу	зниження	зниження	підтвердження зі зміною прогнозу та виведенням із контрольного списку

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ НІЖ ДОСТАТНЯ порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Позитивний прогноз вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні поточних ризиків.

**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 визначено на рівні uaBB прогноз «позитивний»).

**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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	15 873,3	55 357,0	69 969,0	185 073,5	178 253,0	161 258,0	157 560,0
Власний капітал	-1 095,0	-1 077,3	2 731,4	10 527,7	11 074,0	11 189,0	11 288,0
Дебіторська заборгованість	1 741,6	12 279,8	8 424,7	96 350,8	102 030,0	90 559,0	49 162,0
Кредиторська заборгованість	3 525,8	29 064,3	49 237,6	137 545,8	142 179,0	128 069,0	117 476,0
Товарно-матеріальні запаси	15 149,8	29 064,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання	1 256,5	25 000,0	10 439,0	6 042,4	9 736,0	9 649,0	11 378,0

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

Показник	2004	2005	2006	2007	I пів.. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Чистий обсяг продажу	2 867,0	2 990,4	9 204,8	20 268,1	11 272,6	29 082,0	10 019,0	19 669,0
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	1 161,2	2 353,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	1 328,5	8,0	5 548,9	7 276,4	2 904,8	5 964,0	2 276,0	4 618,0
Чистий прибуток (збиток)	-837,2	8,0	3 808,7	3 016,6	562,8	546,0	115,0	214,0

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.

В II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, знаходились в глибокій кризі, що знайшло відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже перейшла на життя за кризовим графіком. Зокрема в січні–червні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 876,5 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 52,1% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце займає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте місце – Біляївський район, будівельниками яких виконано левову частку (96,2%) загального обсягу робіт по області.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» зменшилась на 2% або на 3 698,0 тис. грн., та станом на 30.06.2009 р. становила 157 560,0 тис. грн. Активи товариства зменшились за рахунок скорочення дебіторської заборгованості. Джерелом фінансування господарської діяльності у II кварталі 2009 року залишалися залучені кошти, переважно довгострокові зобов'язання, які займають 86% валюти балансу (банківський кредит, облігації та заборгованість за договорами поруки).

Фінансові показники діяльності ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» протягом I півріччя 2009 року коливалися. Так станом на 30.06.2009 р. чистий прибуток товариства склав 214,0 тис. грн. що у 2,6 рази менше ніж у I півріччі 2008 року, хоча чистий обсяг продажу продукції збільшився на 75% – до 19 669,0 тис. грн. Залишається високою залежність ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» від позикових коштів.

ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» користується одним кредитом на суму 42 000 000,0 грн. під 18% річних з терміном погашення 21.02.2011 р. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість за кредитом становила 19,0 млн. грн., або 12% валюти балансу.

28 лютого 2007 року ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» отримало свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №122/2/07. Станом на 30.06.2009 р. облігації розміщені в повному обсязі.

У січні 2009 року було виплачено відсотки за другим купонним періодом у розмірі 960,0 тис. грн. До оферти облігації не пред'являлися. На третій купонний період встановлено відсоткову ставку у розмірі 15%. Виплати за третім купонним періодом та оферта передбачені умовами випуску у січні 2010 року.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних відсоткових облігацій з додатковим забезпеченням ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» було виведено з Контрольного списку, рейтинг підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз змінено на «позитивний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*М.В. Сеньків*

## **Додатки**

**Балансові дані ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я», тис. грн.**

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Необоротні активи	42 574,90	57 799,80	176 235,70	114 318,00	107 699,00	107 806,00
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,70	1,00	1,00	1,00
Незавершене будівництво	25 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основні засоби	1 921,20	42 131,20	47 989,00	200,00	200,00	189,00
Довгострокові фінансові інвестиції	8 721,60	8 736,50	38 104,20	16 625,00	23 685,00	23 685,00
Довгострокова фінансова заборгованість	0,00	0,00	90 141,80	38 126,00	38 126,00	38 126,00
Інвестиційна нерухомість	6 932,10	6 932,10	0,00	59 366,00	45 687,00	45 805,00
Оборотні активи	12 492,80	10 478,50	8 232,80	63 935,00	53 559,00	49 754,00
Запаси	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Векселі одержані	0,00	0,00	585,20	585,00	585,00	585,00
Дебіторська заборгованість :	12 279,80	8 424,70	5 623,80	63 319,00	52 433,00	49 162,00
за товари	0,00	0,00	0,00	16 972,00	16 655,00	16 679,00
за розрахунками:	4 960,00	5 718,70	3 392,40	44 981,00	22 204,00	18 967,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 319,80	2 706,00	2 231,40	1 366,00	13 574,00	13 516,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	212,50	2 053,80	2 023,80	31,00	541,00	7,00
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Витрати майбутніх періодів	289,30	1 690,70	605,00	0,00	0,00	0,00
<b>Всього активи</b>	<b>55 357,00</b>	<b>69 969,00</b>	<b>185 073,50</b>	<b>178 253,00</b>	<b>161 258,00</b>	<b>157 560,00</b>
Власний капітал	-1 077,30	2 731,40	10 527,70	11 074,00	11 189,00	11 288,00
Статутний капітал	26,20	26,20	26,20	26,00	26,00	26,00
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	4 779,70	4 780,00	4 780,00	4 780,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 103,50	2 705,20	5 721,80	6 268,00	6 383,00	6 482,00
Неоплачений капітал	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
Довгострокові зобов'язання	27 370,00	56 798,60	168 503,40	157 443,00	140 420,00	134 894,00
Довгострокові банківські кредити	27 370,00	18 000,00	37 000,00	25 000,00	22 000,00	19 000,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	38 798,60	125 503,40	126 443,00	112 420,00	109 894,00
Поточні зобов'язання	29 064,30	10 439,00	6 042,40	9 736,00	9 649,00	11 378,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	29 064,30	9 233,00	0,00	1 146,00	1 059,00	2 846,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	0,00	4 878,70	6 950,00	6 950,00	6 950,00
Інші поточні зобов'язання	0,00	1 206,00	1 163,70	1 640,00	1 640,00	1 582,00
<b>Всього пасиви</b>	<b>55 357,00</b>	<b>69 969,00</b>	<b>185 073,50</b>	<b>178 253,00</b>	<b>161 258,00</b>	<b>157 560,00</b>



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

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Доход від реалізації продукції	3 588,50	11 045,80	24 321,70	13 527,10	34 898,00	12 023,00	23 603,00
Податок на додану вартість	598,10	1 841,00	4 053,60	2 254,50	5 816,00	2 004,00	3 934,00
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	2 990,40	9 204,80	20 268,10	11 272,60	29 082,00	10 019,00	19 669,00
Собівартість реалізованої продукції	0,00	0,00	0,00	1 161,20	2 353,00	0,00	0,00
Валовий прибуток (збиток)	2 990,40	9 204,80	20 268,10	10 111,40	26 729,00	10 019,00	19 669,00
Інші операційні доходи	834,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Адміністративні витрати	54,70	3 605,90	12 988,30	7 204,90	20 765,00	7 743,00	15 051,00
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні витрати	3 762,50	50,00	3,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Фінансові результати від операційної діяльності	8,00	5 548,90	7 276,40	2 904,80	5 964,00	2 276,00	4 618,00
Інші фінансові доходи	0,00	0,00	20,50	717,80	718,00	0,00	303,00
Інші доходи	0,00	674,30	8 737,90	5 011,50	21 917,00	10 173,00	10 173,00
Фінансові витрати	0,00	2 414,50	6 010,80	3 026,90	6 577,00	1 916,00	2 921,00
Інші витрати	0,00	0,00	6 929,60	5 044,40	21 476,00	10 418,00	11 959,00
Фінансові результати до оподаткування	8,00	3 808,70	3 094,40	562,80	546,00	115,00	214,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0,00	0,00	77,80	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>8,00</b>	<b>3 808,70</b>	<b>3 016,60</b>	<b>562,80</b>	<b>546,00</b>	<b>115,00</b>	<b>214,00</b>