

Рейтинговий звіт BCPR 001-015 short

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:	15.12.2009 р.
Кредитний рейтинг:	uaBBB-
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 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	15.12.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB-	uaA(попередній)	uaA	uaA	uaBBB	uaBB	uaBB	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	позитивний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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 «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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	55 357,0	69 969,0	185 073,5	178 253,0	161 258,0	157 560,0	212 070,0
Власний капітал	-1 077,3	2 731,4	10 527,7	11 074,0	11 189,0	11 288,0	12 813,0
Дебіторська заборгованість	12 279,8	8 424,7	96 350,8	102 030,0	90 559,0	49 162,0	130 327,0
Кредиторська заборгованість	29 064,3	49 237,6	137 545,8	142 179,0	128 069,0	127 272,0	140 257,0
Товарно-матеріальні запаси	29 064,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання	25 000,0	10 439,0	6 042,4	9 736,0	9 649,0	11 378,0	132 675,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I пів.. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	2 990,4	9 204,8	20 268,1	11 272,6	29 082,0	10 019,0	19 669,0	28 943,0
Собівартість	0,0	0,0	0,0	1 161,2	2 353,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	8,0	5 548,9	7 276,4	2 904,8	5 964,0	2 276,0	4 618,0	4 977,0
Чистий прибуток (збиток)	8,0	3 808,7	3 016,6	562,8	546,0	115,0	214,0	1 739,0

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.

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 2009 року 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.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» збільшилась на 35% (+54 510,0 тис. грн.) до 212 070,0 тис. грн. Активи товариства збільшились за рахунок зростання іншої поточної дебіторської заборгованості в 9,5 рази (+114 796,0 тис. грн.) до 128 312,0 тис. грн. (61% валюти балансу). Одночасно, скоротилась на 97% довгострокова дебіторська заборгованість (-36 818,0 тис. грн.); дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги в 2,9 рази (-16 253,0 тис. грн.), за виданими авансами в 2 рази (-18 419,0 тис. грн.). Пасиви товариства збільшились за рахунок зростання заборгованості за довгостроковими банківськими кредитами в 3,1 рази (+40 000,0 тис. грн.); виникнення поточної заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями (+73 776,0 тис. грн.); а також збільшення кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги в 17,9 рази (+49 103,0 тис. грн.). Скорочення пасивів товариства відбулось за рахунок скорочення на 99% інших довгострокових зобов'язань (-108 312,0 тис. грн.). Джерелом фінансування господарської діяльності у III кварталі 2009 року залишались залучені кошти (відбувся їх перерозподіл на користь поточних зобов'язань), в активах товариства значною є стаття іншої поточної дебіторської заборгованості.

Фінансові показники діяльності ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» протягом 9 місяців 2009 року коливалися. Так станом на 30.09.2009 р. чистий прибуток товариства склав 1 739,0 тис. грн. що у 2,4 рази більше ніж за 9 місяців 2008 року, хоча чистий обсяг продажу продукції збільшився на 55% – до 28 943,0 тис. грн. Залишається високою залежність ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» від позикових коштів.

Станом на 30.09.2009 р. заборгованість за кредитом становила 59,0 млн. грн., або 28% валюти балансу. В III кварталі 2009 року заборгованість за кредитом збільшилась на 40,0 млн. грн. внаслідок збільшення ліміту кредитування (додаткова угода №4 від 15.04.2009 року до кредитного договору №274 від 22.02.2007 року) до 59,0 млн. грн. Відсоткова ставка за кредитом збільшилась до 20%.

28 лютого 2007 року ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» отримало свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №122/2/07. Станом на 30.09.2009 р. облігації розміщені в повному обсязі.

У січні 2009 року було виплачено відсотки за другим купонним періодом у розмірі 960,0 тис. грн. До oferty облігації не пред'являлися. На третій купонний період встановлено відсоткову ставку у розмірі 15%. Виплати за третім купонним періодом та oferta 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» підвищено рівні 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 «Бізнес-центр «Примор'я», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Необоротні активи	57 799,80	176 235,70	114 318,00	107 699,00	107 806,00	81 124,00
Нематеріальні активи	0,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основні засоби	42 131,20	47 989,00	200,00	200,00	189,00	4 503,00
Довгострокові фінансові інвестиції	8 736,50	38 104,20	16 625,00	23 685,00	23 685,00	23 685,00
Довгострокова фінансова заборгованість	0,00	90 141,80	38 126,00	38 126,00	38 126,00	1 308,00
Інвестиційна нерухомість	6 932,10	0,00	59 366,00	45 687,00	45 805,00	51 627,00
Оборотні активи	10 478,50	8 232,80	63 935,00	53 559,00	49 754,00	130 946,00
Запаси	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Векселі одержані	0,00	585,20	585,00	585,00	585,00	585,00
Дебіторська заборгованість :	8 424,70	5 623,80	63 319,00	52 433,00	49 162,00	130 912,00
за товари	0,00	0,00	16 972,00	16 655,00	16 679,00	426,00
за розрахунками:	5 718,70	3 392,40	44 981,00	22 204,00	18 967,00	1 589,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 706,00	2 231,40	1 366,00	13 574,00	13 516,00	128 312,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	2 053,80	2 023,80	31,00	541,00	7,00	34,00
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Витрати майбутніх періодів	1 690,70	605,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Всього активи	69 969,00	185 073,50	178 253,00	161 258,00	157 560,00	212 070,00
Власний капітал	2 731,40	10 527,70	11 074,00	11 189,00	11 288,00	12 813,00
Статутний капітал	26,20	26,20	26,00	26,00	26,00	26,00
Інший додатковий капітал	0,00	4 779,70	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 705,20	5 721,80	6 268,00	6 383,00	6 482,00	8 007,00
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	56 798,60	168 503,40	157 443,00	140 420,00	134 894,00	66 582,00
Довгострокові банківські кредити	18 000,00	37 000,00	25 000,00	22 000,00	19 000,00	59 000,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Інші довгострокові зобов'язання	38 798,60	125 503,40	126 443,00	112 420,00	109 894,00	1 582,00
Поточні зобов'язання	10 439,00	6 042,40	9 736,00	9 649,00	11 378,00	132 675,00
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	9 233,00	0,00	1 146,00	1 059,00	2 846,00	51 949,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	4 878,70	6 950,00	6 950,00	6 950,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	1 206,00	1 163,70	1 640,00	1 640,00	1 582,00	6 950,00
Всього пасиви	69 969,00	185 073,50	178 253,00	161 258,00	157 560,00	212 070,00

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

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009
Доход від реалізації продукції	11 045,80	24 321,70	22 377,00	34 898,00	12 023,00	23 603,00	34 731,00
Податок на додану вартість	1 841,00	4 053,60	3 729,00	5 816,00	2 004,00	3 934,00	5 788,00
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	9 204,80	20 268,10	18 648,00	29 082,00	10 019,00	19 669,00	28 943,00
Собівартість реалізованої продукції	0,00	0,00	1 882,00	2 353,00	0,00	0,00	0,00
Валовий прибуток (збиток)	9 204,80	20 268,10	16 766,00	26 729,00	10 019,00	19 669,00	28 943,00
Інші операційні доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 198,00
Адміністративні витрати	3 605,90	12 988,30	13 101,00	20 765,00	7 743,00	15 051,00	21 440,00
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні витрати	50,00	3,40	4,00	0,00	0,00	0,00	13 724,00
Фінансові результати від операційної діяльності	5 548,90	7 276,40	3 661,00	5 964,00	2 276,00	4 618,00	4 977,00
Інші фінансові доходи	0,00	20,50	1 263,00	718,00	0,00	303,00	605,00
Інші доходи	674,30	8 737,90	21 366,00	21 917,00	10 173,00	10 173,00	2 667,00
Фінансові витрати	2 414,50	6 010,80	4 177,00	6 577,00	1 916,00	2 921,00	3 845,00
Інші витрати	0,00	6 929,60	21 388,00	21 476,00	10 418,00	11 959,00	2 665,00
Фінансові результати до оподаткування	3 808,70	3 094,40	725,00	546,00	115,00	214,00	1 739,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0,00	77,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий прибуток (збиток)	3 808,70	3 016,60	725,00	546,00	115,00	214,00	1 739,00