

Рейтинговий звіт BCSH 001-004 short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський"
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні, відсоткові, забезпечені облігації
Обсяг випуску:	• серії А - 10 000 000,00 грн.; на загальну суму: 10 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	1 000,00 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 10 000 шт.; загальна кількість: 10 000 шт.
Відсоткова ставка:	на перший відсотковий період - 24,0% річних; на наступні відсоткові періоди – встановлюється додатково.
Термін розміщення:	з 21.06.2010 р. по 24.05.2011 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати відкритого (публічного) розміщення в ДКЦБФР та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 24.05.2015 р.
Термін погашення:	з 25.05.2015 р. по 31.05.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	26.02.2010 р.
Дата оновлення:	16.12.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання :	uaBBB-
Рівень кредитного рейтингу Позичальника:	uaB
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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" за III квартал та 9 місяців 2010 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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 облігацій серії А

Дата	26.02.2010	13.07.2010	03.08.2010	07.10.2010	16.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB- (попередній)	uaBBB- (попередній)	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу Позичальника

Дата	26.02.2010	13.07.2010	07.10.2010	16.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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.

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності 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 "Шевченківський" підтримується:

- наявністю поруки за випуском облігацій з боку АТ «ІМЕКСБАНК»;
- стабільністю надходження коштів від надання в оренду комерційної нерухомості, що обумовлюється високим рівнем заповнюваності офісного об'єкта, який належить Емітенту;

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" обмежується:

- невисокими показниками ефективності фінансово-господарської діяльності Емітента;
- залежністю ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" від стану ринку комерційної нерухомості, який перебуває в стані стагнації.

Рівень кредитного рейтингу ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" підтримується:

- стабільністю надходження коштів від надання в оренду комерційної нерухомості, що обумовлюється високим рівнем заповнюваності офісного об'єкта, який належить підприємству.

Рівень кредитного рейтингу ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" обмежується:

- невисокими показниками ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства;
- залежністю ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" від стану ринку комерційної нерухомості, який перебуває в стані стагнації.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	27 805,9	35 026,4	28 613,0	95 367,0	126 745,0	121 470,0	147 089,0
Основні засоби	18 966,9	17 689,3	17 783,0	18 010,0	17 401,0	16 996,0	25 882,0
Довгострокові фінансові інвестиції	4 100,0	5 030,0	7 530,0	7 530,0	7 530,0	12 530,0	12 530,0
Дебіторська заборгованість	4 404,3	12 105,0	2 911,0	69 773,0	87 107,0	86 312,0	100 800,0
Грошові кошти	156,2	64,3	294,0	33,0	60,0	1 098,0	34,0
Власний капітал	73,6	474,1	770,0	872,0	915,0	888,0	10 147,0
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	49 418,0	41 926,0	28 680,0
Короткострокові кредити банків	11 250,0	15 500,0	0,0	50 715,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	15 797,1	17 665,0	21 940,0	36 779,0	55 632,0	60 262,0	97 296,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	9 058,2	15 934,3	18 541,0	10 154,0	3 331,0	7 153,0	11 547,0
Валовий прибуток	4 844,4	5 802,0	5 101,0	3 757,0	1 714,0	4 463,0	7 203,0
Операційний прибуток	4 266,5	3 797,8	1 054,0	2 342,0	1 061,0	2 936,0	4 668,0
Чистий прибуток (збиток)	337,3	400,5	295,0	102,0	43,0	16,0	25,0
ЕБИТДА	6 332,7	5 811,5	2 875	4 139,0	5 365,0	4 848,0	6 133,0

Резюме

Товариство з обмеженою відповідальністю "Бізнес-центр "Шевченківський" (далі – ТОВ "БЦ "Шевченківський") зареєстровано виконавчим комітетом Одеської міської ради 07 жовтня 2004 року (Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серії А00 № 251417 від 07.10.2004 р., номер запису 1 556 102 0000 001762).

ТОВ "БЦ "Шевченківський" займається наданням в оренду офісної будівлі, яка розташована в центральній частині м. Одеса та знаходиться в його власності. Офісна будівля була введена в експлуатацію наприкінці 2005 року. Загальна площа одинадцяти поверхів офісної будівлі складає 8 044 кв. м. Площа, яка надається в оренду, складає 5 889,9 кв. м. Наразі ТОВ "БЦ "Шевченківський" здає офісну будівлю в оренду. Орендаторами виступають фізичні та юридичні особи.

Для забезпечення функціонування будівлі офісного центру ТОВ "БЦ "Шевченківський" залучає різні компанії. Зокрема охорону будівлі здійснює ТОВ «Охорона сервіс-техно», вивезення сміття здійснюється ТОВ «Союз». Ліфти будівлі обслуговуються ТОВ «Отис», прибирання в офісному центрі здійснює ПП «Ергобитвин-сом», ПП «Будлпт-консалт» ПП «Ург-метмонтаж».

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за січень–серпень 2010р. склав 1366,9 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 8,3%. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 р. валюта балансу ТОВ "БЦ "Шевченківський" збільшилася на 21% (+25 619,0 тис. грн.) до 147 089,0 тис. грн. за рахунок збільшення дебіторської заборгованості та вартості незавершеного будівництва, які разом з основними фондами товариства виступають головними елементами активів компанії. Основним джерелом формування валюти балансу товариства виступали поточні та довгострокові зобов'язання. Основним джерелом доходу товариства протягом аналізованого періоду було здавання в оренду нерухомого майна. Витрати товариства протягом аналізованого періоду формувалися переважно за рахунок собівартості надаваних послуг, поточних витрат (зарплатня, амортизація, ремонт основних засобів), а також витрат зі сплати відсотків за банківським кредитом. За результатами 9 міс. 2010 року чистий прибуток товариства склав 25,0 тис. грн.

Згідно кредитного договору № 20/10 від 25.02.2010 р., ТОВ "БЦ "Шевченківський" залучило кредит в АТ „ІМЕКСБАНК” на суму 74 000 000,00 грн. Договір укладено на 1 рік. Кінцевий термін погашення кредиту – 24.02.2011 р. Станом на кінець III кварталу 2010 р. зобов'язання за кредитом становили 28 680,0 тис. грн.

Рівень боргового навантаження ТОВ "БЦ "Шевченківський" зазнавав значних коливань через зміну обсягу заборгованості перед банками. Через залучення в 2009 р. банківського кредиту значно погіршилися показники боргового навантаження. Зокрема станом на кінець аналізованого періоду співвідношення чистого боргу та ЕВІТДА склало 6,3 рази. При цьому фінансова незалежність Емітента знаходиться на низькому рівні.

ТОВ "БЦ "Шевченківський" здійснило випуск іменних відсоткових забезпечених облігацій на суму 10 млн. грн. з терміном обігу до 24.05.2015 р. Відсоткова ставка на перший відсотковий період запланована на рівні 24% річних.

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій планується направити на придбання цінних паперів, а саме – інвестиційних сертифікатів Пайового венчурного недиверсифікованого закритого інвестиційного фонду „Ліга-Капітал” Товариства з обмеженою відповідальністю „Компанія з управління активами „Чорноморець-Капітал”.

Відсоткова ставка у перший відсотковий період встановлюється у розмірі 24 % (двадцять чотири) річних. Оголошення ставки відсоткового доходу на другий, третій, четвертий та п'ятий відсоткові періоди здійснюється не пізніше ніж за 30-ть днів до закінчення відповідного попереднього відсоткового періоду. Дохід за останній, п'ятий, відсотковий період сплачується одночасно з погашенням облігацій.

Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Згідно договору поруки, укладеним з АТ „ІМЕКСБАНК” від 29.12.2009 р. АТ „ІМЕКСБАНК” (м. Одеса, проспект Гагаріна, 12-а, код ЄДРПОУ - 20971504 дата проведення державної реєстрації - 29.03.1994 р.) поручається перед кредиторами Товариства у повному обсязі солідарно відповідати за своєчасне виконання зобов'язань за облігаціями

щодо виплати відсоткового доходу за облігаціями, їх погашенню та викупу. Кредитний рейтинг АТ «ІМЕКСБАНК», який підтримується РА «Кредит-Рейтинг», на даним момент знаходиться на рівні uaBBB-, прогноз «стабільний».

Випуск облігацій компанії був зареєстрований ДКЦПФР (тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій № 33/2/10-Т від 09 червня 2010 року).

Висновки

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних відсоткових облігацій ТОВ "БЦ "Шевченківський" підтверджено на рівні **uaBBB-**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг ТОВ "БЦ "Шевченківський" підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Т.О. Гулик

Додатки

Балансові дані ТОВ "БЦ "Шевченківський", тис. грн.

Актив	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
I. Необоротні активи							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	2,5	1,0	5,0	5,0	4,0	4,0	3,0
первісна вартість	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
знос	2,5	4,0	5,0	5,0	6,0	6,0	7,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 514,0	7 825,0
Основні засоби:							
залишкова вартість	17 689,3	17 783,0	18 247,0	18 010	17 401	16 996	25 882,0
первісна вартість	22 067,0	23 859,0	25 655,0	25 860	25 654	25 662	34 946,0
знос	4 377,7	6 076,0	7 408,0	7 850	8 253	8 666	9 064,0
Довгострокові фінансові інвестиції:							
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	5 030,0	7 530,0	7 530,0	7 530,0	7 530,0	12 530,0	12 530,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	22 721,8	25 314,0	25 782,0	25 545	37 562	34 044	46 240,0
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	13,0	21,0	18,0	4,0	5,0	3,0	2,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	389,8	842,0	688,0	549,0	363,0	332,0	429,0
первісна вартість	389,8	842,0	688,0	549,0	363,0	332,0	429,0
резерв сумнівних боргів	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	1 046,2	166,0	357,0	175,0	542,0	782,0	1 699,0
за виданими авансами	132,0	150,0	34 618,0	34 717,0	35 559,0	35 496,0	38 315,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	10 537,0	1 753,0	40 628,0	34 332,0	50 643,0	49 702,0	60 357,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	64,3	294,0	383,0	33,0	60,0	1 098,0	34,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	122,3	73,0	6,0	12,0	2 011,0	13,0	13,0
Усього за розділом II	12 304,6	3 299,0	76 698,0	69 822,0	89 183,0	87 426,0	100 849,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	35 026,4	28 613,0	102 480,0	95 367,0	126 745,0	121 470,0	147 089,0

Балансові дані ТОВ "БЦ "Шевченківський" (продовження таблиці), тис. грн.

Пасив	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
I. Власний капітал							
Статутний капітал	23,7	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9 250,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	451,5	746,0	823,0	848,0	891,0	864,0	873,0
Неоплачений капітал	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	474,1	770,0	847,0	872,0	915,0	888,0	10 147,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів							
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання							
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	51 000,0	0,0	49 418,0	41 926,0	28 680,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10 000,0	10 000,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	0,0	51 000,0	0,0	49 418,0	51 926,0	38 680,0
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	15 500,0	0,0	0,0	50 715,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	1 291,8	5 678,0	7 267,0	6 961,0	20 647,0	8 266,0	822,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	95,4	201,0	5,0	40,0	22,0	42,0	42,0
з бюджетом	0,0	24,0	0,0	0,0	8,0	0,0	8,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0	0,0	13,0
зі страхування	0,1	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	74,0	0,0	90,0	86,0	81,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	17 665,0	21 940,0	43 286,0	36 779,0	55 632,0	60 262,0	97 296,0
Усього за розділом IV	34 552,3	27 843,0	50 633,0	94 495,0	76 412,0	68 656,0	98 262,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	35 026,4	28 613,0	102 480,0	95 367,0	126 745,0	121 470,0	147 089,0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ "БЦ "Шевченківський", тис. грн.

Стаття	2007	2008	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
I. Фінансові результати							
Дохід від реалізації продукції	19 116,3	22 249,0	9 716,0	12 185,0	3 997,0	8 576,0	13 856,0
Податок на додану вартість	3 182,0	3 708,0	1 619,0	2 031,0	666,0	1 423,0	2 309,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	15 934,3	18 541,0	8 097,0	10 154,0	3 331,0	7 153,0	11 547,0
Собівартість реалізованої продукції	10 132,3	13 440,0	4 778,0	6 397,0	1 617,0	2 690,0	4 344,0
Валовий:							
прибуток	5 802,0	5 101,0	3 319,0	1 714,0	1 714,0	4 463,0	7 203,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	86,0	175,0	801,0	131,0	239,0	382,0
Адміністративні витрати	1 895,8	3 733,0	1 385,0	1 866,0	756,0	1 546,0	2 161,0
Витрати на збут	99,5	226,0	1,0	1,0	0,0	0,0	5,0
Інші операційні витрати	8,9	174,0	216,0	349,0	28,0	220,0	751,0
Фінансові результати від операційної діяльності:							
прибуток	3 797,8	1 054,0	1 892,0	2 342,0	1 061,0	2 936,0	4 668,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доход від участі в капіталі							
Інші фінансові доходи	8,6	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	7 570,0	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	3 346,8	579,0	1 811,0	2 233,0	1 018,0	2 920,0	4 369,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	7 551,0	4,0	4,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:							
прибуток	459,6	495,0	83,0	111,0	43,0	16,0	29,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	59,1	200,0	6,0	9,0	0,0	0,0	4,0
Чистий:							
прибуток	400,5	295,0	77,0	102,0	43,0	16,0	25,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0