

Рейтинговий звіт BPRA 001-011 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облигації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 140 000 000,00 грн.;• серії В – 160 000 000,00 грн.;• серії С – 200 000 000,00 грн. на загальну суму: 500 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	• серій А-С – 20,00 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 7 000 000 штук• серії В – 8 000 000 штук• серії С – 10 000 000 штук загальна кількість: 25 000 000 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – з 18.04.2008 р. по 17.04.2009 р.;• серії В – з 19.04.2008 р. по 18.04.2009 р.;• серії С – з 20.04.2008 р. по 19.04.2009 р.
Термін обігу:	• серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 18.04.2013 р.
Термін погашення:	• серій А-С – з 19.04.2013 р. по 19.04.2014 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	06.03.2008 р.
Дата оновлення:	07.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
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 «Будівельно-промисловий альянс» за II квартал 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно 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

Дата	06.03.2008 р.	24.11.2009	16.03.2010	20.05.2010	07.09.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання "uaCCC" означає, що в умовах українського фінансового ринку існує **МОЖЛИВІСТЬ ДЕФОЛТУ** за цим зобов'язанням. Вчасна оплата боргових зобов'язань значною мірою залежить від сприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaCCC, uaCC, uaC передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» підтримується:

- наявністю дозвільної документації за проектом будівництва оздоровчого комплексу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» обмежується:

- залежністю виконання зобов'язань за облігаціями серій А-С від успішності реалізації проекту будівництва оздоровчого комплексу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А, будівельні роботи за яким призупинено;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

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
Активи	2 214,2	5 785,4	139 352,1	219 838,3	219 924,3	220 691,5
Незавершене будівництво	521,9	3 227,2	13 659,6	14 807,1	14 807,1	14 807,1
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	118 624,8	200 125,8	200 125,9	201 125,9
Власний капітал	2 173,6	4 858,2	9 380,5	9 511,5	9 522,0	10 267,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	126 629,2	207 665,5	207 665,5	207 665,5

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	8,6	12,5	52	421,8	0,0	0
Разом доходи	8,7	12,9	7 447,6	2 354,1	91,7	966,7
Разом витрати	49,6	106,3	7 435,3	2 257,1	81,2	211,2
Чистий прибуток (збиток)	(40,9)	(93,4)	12,3	97,0	10,5	755,5

Основним напрямом діяльності ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» є будівництво рекреаційних, оздоровчих нежитлових будівель і споруд (адміністративних, офісних, призначених для ведення підприємницької діяльності тощо). На здійснення будівельної діяльності компанія отримала Ліцензію Серії АВ № 194012 від 03.11.2006 р., терміном дії – до 03.11.2011 р.

На сьогодні товариство (як Замовник та Інвестор) планує зосередити свою діяльність на реалізації проекту будівництва нежитлової нерухомості (оздоровчого комплексу) на Південному березі Криму. Проектом передбачено реконструкцію кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А, що буде розташована на земельній ділянці площею 2 477,0 кв. м (площа забудови – 1 502,0 кв. м). Дозвіл на проведення будівельних робіт підприємством отримано 6 листопада 2008 року, термін дії дозволу – до 31.12.2010 р. Будівництво було розпочато в III кварталі 2008 року. Товариством було здійснено захист (укріплення) майбутнього котловану та випробування паль, закінчено роботи з пластового дренажу, роботи з облаштування анкерів та кільцевого дренажного колектора. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на грудень 2011 року. Наразі роботи за проектом зупинено. Обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на кінець II кварталу 2010 року склав 14,8 млн. грн.

Спад на ринку нерухомості АРК продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за січень-червень 2010 року підприємствами і організаціями Криму виконано будівельних робіт на суму 629,5 млн. грн., що на 27,8% менше, ніж за відповідний період 2009 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 АРК, 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 «Будівельно-промисловий альянс» збільшилась на 767,2 тис. грн. та станом на 30.06.2010 р. становила 220 691,5 тис. грн. Активи товариства сформовано, насамперед, за рахунок довгострокових інвестицій та незавершеного будівництва. Основним джерелом формування валюти балансу товариства були довгострокові зобов'язання, що, насамперед, представлені зобов'язаннями за розміщеними облігаціями товариства. За 6 міс. 2010 року доходи товариства у розмірі 966,7 тис. грн. сформовані іншими операційними доходами (11,7 тис. грн.), іншими звичайними доходами

(955,0 тис. грн.). Витрати товариства за 6 міс. 2010 року сформовані переважно собівартістю реалізованих цінних паперів, а також витратами на здійснення поточної діяльності. Таким чином, за результатами 6 міс. 2010 року підприємство отримало прибуток в розмірі 755,5 тис. грн.

Станом на кінець I кварталу 2009 року Емітент розмістив облігації серій А (7 000 шт. номінальною вартістю 140,00 млн. грн.) та В (8 000 шт. номінальною вартістю 160,00 млн. грн.) на суму 122 250 тис. грн. На початку II кварталу 2009 року Емітент також розмістив облігації серії С (10 000 шт. номінальною вартістю 200,00 млн. грн.) на суму 81 500 тис. грн. Таким чином, вже станом на 30.06.2009 р. облігації було розміщено повністю.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

Г. Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Актив	5 785,4	139 352,1	219 838,8	219 924,3	220 691,5
Необоротні активи:	3 466,4	132 533,2	215 173,9	215 164,8	215 164,8
Нематеріальні активи	0,0	0	0	0	0
Незавершене будівництво	3 227,2	13 659,6	14 807,1	14 807,1	14 807,1
Основні засоби	8,4	18	10,2	1,0	1,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	118 624,8	200 125,9	200 125,9	200 125,9
Інші необоротні активи	230,8	230,8	230,8	230,8	230,8
Оборотні активи:	2 265,6	6 766,2	4 612,3	4 708,0	5 475,1
Виробничі запаси	0,2	0,2	0,3	0,3	0,1
Незавершене виробництво	0,0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	15,0	2,4	60	74	66,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	46,7	1 626,2	2 596,7	2 730,8	2 926
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0,0	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 311,0	2 968,8	196,5	275,2	275,1
Поточні фінансові інвестиції	177	1 018	1 335,6	1 335,6	2 110,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	111,5	1,8	0,3	2,9	0
Інші оборотні активи	604,2	1 148,8	422,9	289,2	96,7
Витрати майбутніх періодів:	53,4	52,7	52,6	51,5	51,6
Необоротні активи та групи вибуття:	0,0	0	0	0	0
Пасив	5 785,4	139 352,1	219 838,8	219 924,3	220 691,5
Власний капітал:	4 858,2	9 380,5	9 511,5	9 522	10 267
Статутний капітал	5 000,0	10 000	10 000	10 000	10 000
Інший додатковий капітал	0,0	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(141,8)	(129,5)	(32,5)	(22)	723
Неоплачений капітал	0,0	490	456	456	456
Забезпечення наступних витрат та цільове фінансування:	0,0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання:	0,0	126 629,2	207 665,5	207 665,5	207 665,5
Поточні зобов'язання:	927,2	3 342,4	2 661,8	2 736,8	2 759
Короткострокові кредити банків	0,0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	862,4	963,6	1 937	1 937	1 939,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0	0	0	0
з бюджетом	0,7	0,6	0,4	0,7	0
зі страхування	1,9	1,6	1,1	2,0	0,2
з оплати праці	3,9	3,2	2	3,9	2,8
Інші поточні зобов'язання	58,3	2 373,4	721,3	793,2	816,6
Доходи майбутніх періодів:	0,0	0	0	0	0

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Фінансові результати ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	12,5	52	421,8	0,0	0
Інші операційні доходи	0,4	0,4	0,3	11,7	11,7
Інші звичайні доходи	0,0	7 395,2	1 932	80,0	955
Надзвичайні доходи	0,0	0	0	0	0
Разом доходи	12,9	7 447,6	2 354,1	91,7	966,7
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0	0	0	0
Матеріальні витрати	2,0	2,1	1,9	0,2	0,4
Витрати на оплату праці	39,9	84,2	59,7	13,1	16,7
Відрахування на соціальні заходи	15,3	32,3	23,0	5,1	6,4
Амортизація	4,1	8	7,8	1,3	1,3
Інші операційні витрати	45,0	955,5	546,3	31,5	56,3
Собівартість реалізованих товарів	0,0	25	0,4	0,0	0
Інші звичайні витрати	0,0	6 328,2	1 618	30,0	130
Надзвичайні витрати	0,0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0	0	0	0,1
Разом витрати	106,3	7 435,3	2 257,1	81,2	211,2
Чистий прибуток (збиток)	(93,4)	12,3	97	10,5	755,5

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»



Стан будівництва за проектом реконструкції кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А станом на лютий 2009 року та початок червня 2009 року



Стан будівництва за проектом реконструкції кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А станом на середину листопада 2009 року та на початок березня 2010 року



Стан будівництва за проектом реконструкції кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А станом на початок травня 2010 року та кінець серпня 2010 р.