

Рейтинговий звіт BCPR 001-013

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: | 25.06.2009 р. |
| Кредитний рейтинг: | uaBB |
| Прогноз рейтингу: | негативний |

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 I квартал 2009 року, 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 | 25.06.2009 |
|----------------------------|------------|-----------------|---------------|--|------------|------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу | uaB- | uaA(попередній) | uaA | uaA | uaBBB | uaBB | uaBB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | негативний | негативний | негативний | негативний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження | внесення до контрольного списку зі зміною прогнозу | зниження | зниження | підтвердження |

Позичальник або окремий 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.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації 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 Акціонерного комерційного банку «Імексбанк».

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» обмежується:

- зниженням довгострокового кредитного рейтингу АКБ «Імексбанк» та його боргових інструментів (облігації серій А та В) до рівня uaBB та збереженням рейтингів у контрольному списку із прогнозом «негативний»;
- 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 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Актив | 15 873,3 | 55 357,0 | 69 969,0 | 185 073,5 | 178 253,0 | 161 258,0 |
| Власний капітал | (1 095,0) | (1 077,3) | 2 731,4 | 10 527,7 | 11 074,0 | 11 189,0 |
| Дебіторська заборгованість | 1 741,6 | 12 279,8 | 8 424,7 | 96 350,8 | 102 030,0 | 90 559,0 |
| Кредиторська заборгованість | 3 525,8 | 29 064,3 | 49 237,6 | 137 545,8 | 142 179,0 | 128 069,0 |
| Товарно-матеріальні запаси | 15 149,8 | 29 064,3 | 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 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | I кв.. 2008 | 2008 | I кв. 2009 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|----------|-------------|----------|------------|
| Чистий обсяг продажу | 2 867,0 | 2 990,4 | 9 204,8 | 20 268,1 | 5 234,7 | 29 082,0 | 10 019,0 |
| Собівартість | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 368,4 | 2 353,0 | 0,0 |
| Операційний прибуток (збиток) | 1 328,5 | 8,0 | 5 548,9 | 7 276,4 | 1 039,7 | 5 964,0 | 2 276,0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (837,2) | 8,0 | 3 808,7 | 3 016,6 | 196,9 | 546,0 | 115,0 |

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 I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні–березні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За результатами I кварталу 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 214 житлових будинків загальною площею 95,1 тис. кв. м. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів в платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будеться. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку.

Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» зменшилась на 10% або на 16 995,0 тис. грн., та станом на 31.03.2009 р. становила 161 258,0 тис. грн. Активи товариства зменшились за рахунок скорочення дебіторської заборгованості та основних засобів. Джерелом фінансування господарської діяльності у I кварталі 2009 року залишались залучені кошти, переважно довгострокові зобов'язання, які займають 87% валюти балансу (банківський кредит, облігації та заборгованість за договорами поруки).

Фінансові показники діяльності ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» протягом I кварталу 2009 року коливалися. Так станом на 31.03.2009 р. чистий прибуток товариства склав 115,0 тис. грн. що на 41% менше ніж у I кварталі 2008 року,

хоча чистий обсяг продажу продукції збільшився практично у 2 рази – до 10 019,0 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. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість за кредитом становила 22,0 млн. грн., або 14% валюти балансу.

28 лютого 2007 року ТОВ «Бізнес-центр «Примор'я» отримало свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №122/2/07. Станом на 31.03.2009 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» підтверджено на рівні **uaBB**, з прогнозом «негативний».

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

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

| Показник | 2005 | 2006 | 2007 | I кв. 2008 | 2008 | I кв. 2009 |
|--|-------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| Доход від реалізації продукції | 3 588,50 | 11 045,80 | 24 321,70 | 6 281,60 | 34 898,00 | 12 023,00 |
| Податок на додану вартість | 598,10 | 1 841,00 | 4 053,60 | 1 046,90 | 5 816,00 | 2 004,00 |
| Інші вирахування з доходу | 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 | 5 234,70 | 29 082,00 | 10 019,00 |
| Собівартість реалізованої продукції | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 368,40 | 2 353,00 | 0,00 |
| Валовий прибуток (збиток) | 2 990,40 | 9 204,80 | 20 268,10 | 4 866,30 | 26 729,00 | 10 019,00 |
| Інші операційні доходи | 834,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Адміністративні витрати | 54,70 | 3 605,90 | 12 988,30 | 3 826,60 | 20 765,00 | 7 743,00 |
| Витрати на збут | 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 |
| Фінансові результати від операційної діяльності | 8,00 | 5 548,90 | 7 276,40 | 1 039,70 | 5 964,00 | 2 276,00 |
| Інші фінансові доходи | 0,00 | 0,00 | 20,50 | 717,60 | 718,00 | 0,00 |
| Інші доходи | 0,00 | 674,30 | 8 737,90 | 0,00 | 21 917,00 | 10 173,00 |
| Фінансові витрати | 0,00 | 2 414,50 | 6 010,80 | 1 560,40 | 6 577,00 | 1 916,00 |
| Інші витрати | 0,00 | 0,00 | 6 929,60 | 0,00 | 21 476,00 | 10 418,00 |
| Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування | 8,00 | 3 808,70 | 3 094,40 | 196,90 | 546,00 | 115,00 |
| Податок на прибуток від звичайної діяльності | 0,00 | 0,00 | 77,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Чистий прибуток (збиток) | 8,00 | 3 808,70 | 3 016,60 | 196,90 | 546,00 | 115,00 |