

Рейтинговий звіт BPRA 001-001

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання

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 облігації
Серії:	A, B, C
Номинальний обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії A – 150 000 000,00 грн.;• серії B – 150 000 000,00 грн.;• серії C – 200 000 000,00 грн. на загальну суму: 500 000 000,00 грн.
Номинальна вартість однієї облігації:	20,00 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії A – 7 500 000 штук• серії B – 7 500 000 штук• серії C – 10 000 000 штук загальна кількість: 25 000 000 штук
Термін розміщення:	з 18.04.2008 р. по 18.04.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 18.04.2013 р.
Термін погашення:	з 19.04.2013 р. по 19.04.2014 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата:	06.03.2008 р.
Кредитний рейтинг:	uaССС
Прогноз кредитного рейтингу:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання 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 2005-2007 рр., 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.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

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

- зростанням протягом останніх років цін та попиту на нерухомість у АР Крим, де здійснює свою діяльність Емітент.

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

- значним перевищенням обсягу запланованого випуску дисконтних облігацій (500,0 млн. грн.) над активами (5,8 млн. грн.) та власним капіталом Емітента (4,8 млн. грн.) станом на 31.12.2007 р.;
- відсутністю активної виробничо-господарської діяльності Емітента, чистий обсяг продажів за 2005-2007 рр. не перевищував 15,0 тис. грн.;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Актив	220,2	2 214,2	5 785,4
Власний капітал	217,9	2 173,6	4 858,2
Дебіторська заборгованість	109,5	1 298,0	1 372,7
Кредиторська заборгованість	0,3	16,9	868,9
Незавершене будівництво	0,0	521,9	3 227,2

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007
Чистий обсяг продажів	0,0	8,6	12,5
Разом доходи	0,0	8,7	12,9
Разом витрати	7,5	49,6	106,3
Чистий прибуток (збиток)	(-) 7,5	(-) 40,9	(-) 93,4

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ АЛЬЯНС»	7
1.1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ АЛЬЯНС»	7
1.2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ГРУПУ КОМПАНІЙ, ПОВ'ЯЗАНИХ ЧЕРЕЗ УЧАСНИКІВ З ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ АЛЬЯНС»	8
1.3. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОРГАНИ УПРАВЛІННЯ ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ АЛЬЯНС»	10
2. ОГЛЯД ЗОВНІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	13
2.1. ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА ЕКОНОМІКО-ПРАВОВОГО СЕРЕДОВИЩА.....	13
2.1.1. <i>Загальна характеристика ринку житлової та комерційної нерухомості АР Крим та м. Ялти, динаміка та тенденції розвитку</i>	13
2.2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНУ ДІЯЛЬНІСТЬ ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ АЛЬЯНС»	19
3. АНАЛІЗ ЕМІСІЇ БОРГОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ	21
3.1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАПЛАНОВАНИЙ ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ.....	21
4. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ АЛЬЯНС»	23
4.1. АНАЛІЗ БАЛАНСОВИХ ДАНИХ.....	23
4.2. АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	24
ВИСНОВОК	26
ДОДАТКИ	27
Додаток до Рейтингового звіту №1	28
Додаток до Рейтингового звіту №2	29

Резюме

ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» зареєстровано Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією 14 червня 2005 року. Основним напрямом діяльності компанії є будівництво рекреаційних, оздоровчих нежитлових будівель і споруд (адміністративних, офісних, призначених для ведення підприємницької діяльності тощо).

Крим на сьогодні входить у п'ятірку найбільш привабливих регіонів України, на ряду з Києвом, Дніпропетровськом, Одесою та Харковом. На ринку нерухомості АР Крим та Великої Ялти, зокрема, спостерігається зростання протягом останніх років, що позначилося на кількості введених об'єктів в експлуатацію та збільшенні рівня цін. Специфікою кримського ринку нерухомості є його сезонний характер, найбільша його активізація спостерігається протягом літа-осені, коли на продаж виставляються квартири, що здавалися в оренду. На сьогодні на ялтинському та кримському ринках нерухомості, за даними кримських ріелторів, прогнозується зростання попиту та пропозиції приблизно на 50%, внаслідок чого ціни зростуть ще на 10-25%.

Отже, ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» не має досвіду інвестиційно-будівельної діяльності і наразі вперше на правах Замовника та Інвестора здійснює реалізацію проекту реконструкції кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А. Проект перебуває на стадії розробки та узгодження проектно-кошторисної документації, орієнтовний термін початку будівництва – вересень 2008 року.

ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» для фінансування будівництва будівлі рекреаційно-оздоровчого призначення, споруди технічного та оздоровчого призначення та придбання техніки, обладнання, будівельних матеріалів планує використати такий інструмент запозичень як дисконтні облігації загальним обсягом 500 000 000,0 грн., що надасть компанії ряд додаткових переваг. Номінальна вартість однієї облігації становить 20,00 грн., запланована ціна продажу облігацій під час розміщення складає 8,15 грн. за одну облігацію.

Протягом 2005-2007 рр. активи Емітента зросли з 220,2 тис. грн. на 31.12.2005 р. до 5 785,4 тис. грн. на 31.12.2007 р. внаслідок активної інвестиційно-будівельної діяльності компанії. Таке зростання відбулось за рахунок активної інвестиційно-будівельної діяльності компанії протягом цього періоду (більше половини активів на сьогодні становить незавершене будівництво), основним джерелом фінансування якого є власні кошти компанії (4 858,2 тис. грн., або 84,0% пасивів).

Протягом аналізованого періоду компанія отримувала незначні доходи від реалізації товарів, робіт, послуг, загалом діяльність компанії була збитковою. Збитки товариства складаються переважно з поточних витрат, які безпосередньо не відносяться до основного напрямку діяльності компанії. Дохід від основної діяльності буде відображений у фінансовій звітності після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, що, очікувано, призведе до збільшення прибутків товариства.

1. Загальна інформація про ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

1.1. Загальні відомості про ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельно-промисловий альянс» (далі – ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», або Емітент) зареєстровано 14 червня 2005 року Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією, Свідоцтво про державну реєстрацію Серії А00 № 014620, реєстраційний номер № 1 074 102 0000 008107.

Код ЄДРПОУ: 33602257.

Юридична адреса: м. Київ, пров. Т. Шевченка, 7/1.

Фактична адреса: м. Київ, вул. Фрунзе, 24-А, кв. 15.

Основними видами діяльності Емітента за КВЕД є: «Знесення будівель; звільнення будівельних площадок» (45.11.1), «Виконання земляних робіт» (45.11.2) «Загальне будівництво будівель (нові роботи, роботи з заміни, реконструкції та відновлення)» (45.21.1), «Роботи із забезпечення водонепроникності будівель» (45.22.2), а також «Оренда устаткування для будівництва з обслуговуючим персоналом» (45.50.0).

Основним напрямом діяльності компанії 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.

Статутний фонд товариства змінювався протягом періоду існування і на 31.12.2007 р. становить 5 000 000,0 грн., який, за даними фінансової звітності, сплачений повністю. Учасниками товариства є дві фізичні особи (Таблиця 1.1).

Таблиця 1.1. Інформація про учасників ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Учасник	Частка в СФ, грн.	Частка у СФ, %
Поляков Олег Іванович	2 500 000,0	50,0
Васецький Олег Володимирович	2 500 000,0	50,0
Всього:	5 000 000,0	100,0

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Розподіл часток між учасниками ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» дозволяє їм здійснювати контроль за діяльністю товариства на паритетній основі.

Учасники ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» мають частки у статутних фондах таких компаній: ТОВ «Інтер-Транс-Системи» та ТОВ «НВФ «Урожай» (Таблиця 1.2).

Таблиця 1.2. Володіння учасниками ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» корпоративними правами інших підприємств станом на 28.02.2008 р.

Назва	Учасник ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»	Участь у СФ, грн.	Участь у СФ, %
ТОВ «Інтер-Транс-Системи»	Поляков О. І.	29 000,0	100,0
ТОВ «НВФ «Урожай»	Васецький О. В.	62 500,0	10,0

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

За даними ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», штрафні санкції з боку державних органів до підприємства не застосовувались. Претензій до підприємства, які перебувають на розгляді в суді, немає. Товариство не має дочірніх підприємств та інших структурних підрозділів. Підприємство не має позабалансових та заставних зобов'язань.

1.2. Загальні відомості про групу компаній, пов'язаних через учасників з ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

ТОВ «Інтер-Транс-Системи»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Інтер-Транс-Системи» (далі – ТОВ «Інтер-Транс-Системи») зареєстровано Подільською районною у м. Києві державною адміністрацією 17.05.2005 р., Свідоцтво Серії А00 № 042313, реєстраційний номер – 1 071 102 0000 002360.

Код ЄДРПОУ: 33404528.

Місцезнаходження товариства: м. Київ, вул. Фрунзе, 24-А, оф. 15.

Основними напрямками діяльності товариства є: туристична діяльність, реалізація та надання комплексу туристичних послуг, послуги з перевезення пасажирів, послуги з розміщення, надання консультацій та планування маршрутів, організація індивідуальних подорожей, в тому числі, але не обмежуючись цим, відвідування об'єктів культури, історичних пам'яток тощо, організація відпочинку та розваг, реалізація сувенірної продукції тощо, посередницька діяльність турагентів з реалізації туристичного продукту туроператорів, діяльність екскурсіводів, гідів, продаж та резервування квитків з будь-якою метою (відпустка, відрядження тощо) для подорожування на всі види транспорту, готельне обслуговування, посередницька діяльність з продажу квитків на всі види транспорту, оформлення виїзних документів громадянам для поїздок за кордон, надання інформаційних туристичних послуг, надання страхових послуг у туристичній діяльності, здійснення посередницької діяльності зі страховими агентами в туристичній діяльності, а також інші туристичні послуги.

Статутний фонд ТОВ «Інтер-Транс-Системи» становить 29 000,0 грн., який станом на 31.12.2007 р. повністю сплачений. Єдиним учасником товариства є Поляков О. І. (співзасновник ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»).

За даними ТОВ «Інтер-Транс-Системи», товариство не входить до складу холдингових компаній, концернів, асоціацій тощо. Штрафні санкції з боку державних органів до підприємства не застосовувались. Претензій до підприємства, які перебувають на розгляді в суді, немає.

Активи ТОВ «Інтер-Транс-Системи» протягом 2006-2007 рр. зменшились на 1,0 тис. грн. – до 14,0 тис. грн. на 31.12.2007 р. і складаються переважно з дебіторської заборгованості та основних засобів. Основним джерелом поповнення обігових коштів та покриття збитків є інші поточні зобов'язання, які складають 141,6 тис. грн. Власний капітал компанії має від'ємне значення і складається зі статутного фонду, зменшеного на суну непокритого збитку (156,6 тис. грн.).

Протягом 2006-2007 рр. фінансово-господарська діяльність компанії була збитковою, доходи компанії були незначними і формувалися за рахунок виручки від реалізації послуг. Витрати товариства складаються переважно з поточних загальногосподарських витрат. За результатами 2007 року компанія зазнала збитків у розмірі 71,4 тис. грн.

ТОВ «НВФ «Урожай»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробнича фірма «Урожай» (далі – ТОВ «НВФ «Урожай») зареєстровано Корсунь-Шевченківською районною державною адміністрацією Черкаської області 15.03.2002 р., Свідоцтво Серії А00 № 155280, реєстраційний номер – 1 009 120 0000 000025.

Код ЄДРПОУ: 31860551.

Місцезнаходження товариства: Черкаська область, м. Корсунь-Шевченківський, вул. Шевченко, 39.

Основними напрямками діяльності товариства є: виробництво, заготівля, в тому числі заготівка, зберігання та переробка сільськогосподарської продукції (рільництва, тваринництва, риболовства, бджільництва, звірівництва і т.д.) з наступною її реалізацією.

Статутний фонд ТОВ «НВФ «Урожай» становить 625 000,0 грн., який станом на 31.12.2007 р. повністю сплачений. Учасниками товариства є ВАТ «Миронівський хлібопродукт» (562 500,0 грн., або 90%) та Васецький О. В. (62 500,0 грн. або 10%).

ТОВ «НВФ «Урожай» за період своєї діяльності створило відокремлені структурні підрозділи у вигляді філій, а саме:

- Звенигородська філія ТОВ «НВФ «Урожай»;
- Агрофірма «Батьківщина Шевченка» філія ТОВ «НВФ «Урожай»;

- Агрофірма «Заповіт Шевченка» філія ТОВ «НВФ «Урожай»;
- Переможенська філія ТОВ «НВФ «Урожай»;
- Кошмаківська філія ТОВ «НВФ «Урожай».

Чисельність штату працівників складає 1 183 особи.

За даними ТОВ «НВФ «Урожай», товариство не входить до складу холдингових компаній, концернів, асоціацій тощо. Штрафні санкції з боку державних органів до підприємства не застосовувались. Претензій до підприємства, які перебувають на розгляді в суді, немає.

Протягом 2006-2007 рр. активи ТОВ «НВФ «Урожай» у 2,6 рази, до 126,5 млн. грн. станом на 31.12.2007 р., що пов'язано з активною виробничою діяльністю компанії. Найбільшу частку у структурі активів протягом аналізованого періоду займають поточні активи, зокрема, дебіторська заборгованість (44,6 млн. грн., або 35% активів) та товарно-матеріальні запаси (51,3 млн. грн., або 41% активів). Довгострокові активи компанії складаються переважно з основних засобів (15,0 млн. грн., або 12% активів).

Основним джерелом капіталовкладень у виробництво протягом 2006 року були залучені кошти, а саме інші поточні зобов'язання. Станом на 31.12.2007 р. для фінансування діяльності компанія використовує порівну як власні так і залучені кошти, товариство не користується банківськими кредитами. Власний капітал компанії складає 63,4 млн. грн. і складається зі статутного фонду (0,6 млн. грн.) та нерозподіленого прибутку (62,8 млн. грн.), що виник в результаті прибуткової діяльності компанії протягом минулого року.

Протягом аналізованого періоду фінансово-господарська діяльність компанії не мала стабільної динаміки, так, за результатами 2006 року діяльність компанії була збитковою. У 2007 році компанія отримала прибуток обсягом 64,0 млн. грн., що покрити всі збитки, яких підприємство зазнало раніше. Чисті обсяги продажу зросли з 35,8 млн. грн. за 2006 рік до 149,5 млн. грн., частка собівартості у структурі продажів натомість знизилась з 74% до 54%.

1.3. Організаційна структура та органи управління ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Структура та повноваження органів управління ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» є типовими для товариств з обмеженою відповідальністю. Управління товариством та контроль за його діяльністю здійснюють такі органи:

- вищий орган – Загальні збори учасників;
- виконавчий орган – Директор;
- контролюючий орган – Ревізійна комісія.

Вищим органом управління товариства є **Загальні збори** його **учасників**, які складаються з учасників або їх представників. Загальні збори учасників вважаються повноважними, якщо на них присутні учасники (представники), що мають у сукупності більше ніж 60% голосів. Загальні збори учасників скликаються два рази на рік.

До виключної компетенції Загальних зборів учасників належать: 1) визначення основних напрямків діяльності товариства і затвердження його планів та звітів про їх виконання; 2) прийняття рішення про участь товариства в інших господарських товариствах, підприємствах, об'єднаннях підприємств, благодійних фондах та інших організаціях; 3) створення, реорганізація та ліквідація, відокремлених підрозділів, філій, представництв, затвердження відповідних статутів та положень; 4) внесення змін до статуту товариства, зміна розміру його статутного капіталу; 5) створення та відкликання Виконавчого органу товариства, обрання, відкликання та визначення повноважень Ревізійної комісії та її членів, та інших контролюючих органів; 6) визначення форм контролю за діяльністю Виконавчого органу товариства; 7) обрання та відкликання Голови Зборів та Секретаря Зборів товариства; 8) затвердження річних звітів та бухгалтерських балансів товариства, затвердження звітів і висновків Ревізійної комісії, порядку розподілу прибутку, строку та порядку виплати частки прибутку (дивідендів) визначення порядку покриття збитків товариства; 9) встановлення розміру, форми і порядку внесення учасниками додаткових вкладів до статутного капіталу товариства; 10) вирішення питання про придбання товариством частки учасника; 11) виключення учасника з товариства; 12) прийняття рішення про ліквідацію товариства, призначення ліквідаційної комісії, затвердження ліквідаційного балансу; 13) затвердження положень про фонди, які створюються в товаристві.

Рішення про внесення змін до Статуту, про визначення основних напрямів діяльності підприємства і затвердження планів та звітів про їх виконання та про виключення учасника з товариства вважаються прийнятими, якщо за нього проголосують учасники, що володіють у сукупності більше ніж 50% загальної кількості голосів учасників. З питань щодо відчуження майна товариства на суму, яка складає п'ятдесят і більше відсотків майна товариства та ліквідації товариства рішення приймаються більшістю, не менше ніж $\frac{3}{4}$ загальної кількості голосів учасників. Рішення з інших питань приймаються простою більшістю голосів.

Виконавчим органом товариства, що здійснює керівництво його поточною діяльністю, є **Директор**, який обирається Загальними зборами учасників. До компетенції Директора належить вирішення всіх питань діяльності товариства, крім тих, що належать до виключної компетенції Загальних зборів учасників. Загальні збори учасників можуть винести рішення про передачу частини належних прав до компетенції Директора. Директор діє від імені товариства в межах, встановлених законодавчими актами України та статутом товариства. Директор не може одночасно бути Головою Загальних зборів учасників, або членом Ревізійної комісії.

Контроль за діяльністю Директора здійснює **Ревізійна комісія** товариства, яка утворюється за рішенням Загальних зборів учасників товариства в кількості не менше трьох осіб. Ревізійна комісія здійснює перевірку діяльності Директора за власною ініціативою, за дорученням Загальних зборів учасників товариства або на вимогу будь-якого учасника товариства. Ревізійна комісія має право вимагати від

посадових осіб товариства надання їй усіх потрібних матеріалів, бухгалтерських чи інших документів та інших пояснень. Ревізійна комісія складає висновок по річних звітах та балансах. Без висновку Ревізійної комісії Загальні збори учасників не мають право затверджувати баланс товариства.

Інформацію про посадових осіб підприємства наведено нижче (Таблиця 1.3).

Таблиця 1.3. Інформація про посадових осіб ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

П.І.Б	Посада	Рік народження	Освіта, кваліфікація	Виробничий стаж/на посаді	Посада на попередніх місцях роботи за останні п'ять років
Рибаков Олександр Васильович	Директор	1960	Вища, інженер-будівельник	25,0 р. / 2,5 р.	<ul style="list-style-type: none"> • 2000 – 2004 рр. – Директор ТОВ «Аеролізінг»; • 2004 – 2006 рр. – Генеральний директор ТОВ «Арикс»; • з березня 2006 р. – Директор ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»
Суходольська Каріна Юріївна	Фінансовий директор	1964	Вища, бухгалтер, фінансовий менеджер	25,5 р. / 6,5 міс.	<ul style="list-style-type: none"> • 2000 – 2005 рр. – Головний бухгалтер ТОВ «Геркон»; • 2004 – 2006 рр. – Головний бухгалтер ТОВ «Інтер-Транс-Системи»; • 2006 – 2007 рр. – Головний бухгалтер ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»; • з липня 2007 р. – Фінансовий директор ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»
Власов Володимир Васильович	Заступник директора з питань правового забезпечення	1963	Вища, юрист	27,0 р. / 3,5 міс.	<ul style="list-style-type: none"> • 2000 – 2005 рр. – Головний консультант житлового управління, зав. відділом правового забезпечення апарату керівника, нач. відділу прав. ек. експертизи заст. нач. управління ДУС; • 2005 – 2006 рр. – Нач. юр. департаменту ВБФ «Професіонал»; • 2005 – 2006 рр. – Нач. юр. департаменту ВБФ «Гарант»; • 2007 р. – Нач. юр. департаменту НАК «Укргролізінг»; • з жовтня 2007 р. – Заступник директора з питань правового забезпечення ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Станом на 31.12.2007 р. загальна чисельність штатних працівників ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» складала 5 осіб.

2. Огляд зовнішнього середовища

2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового середовища

2.1.1. Загальна характеристика ринку житлової та комерційної нерухомості АР Крим та м. Ялти, динаміка та тенденції розвитку

Українська економіка протягом останніх 6 років демонструє високі темпи зростання, яке позначилося на обсягах капітальних інвестицій, у тому числі і на будівництві.

Протягом 2001-2006 рр. спостерігалось стабільне зростання обсягів капітальних інвестицій, так, у 2006 році зростання склало 34%, порівняно з попереднім роком (було освоєно 149,0 млрд. грн. капітальних вкладень, проти 111,2 млрд. грн. у 2005 році). За січень-вересень 2007 року, порівняно з відповідним періодом минулого року, обсяги капітальних інвестицій зросли на 28,5%, до 118,3 млрд. грн.

За даними Державного комітету статистики України, за період з 2001 по 2006 роки обсяги введеного в експлуатацію житла зросли у 1,5 рази – з 5,9 млн. кв. м до 8,6 млн. кв. м. За 2007 рік в Україні було введено в експлуатацію 10,2 млн. кв. м житлових площ, що на 18,7% більше за відповідний показник попереднього року.

Будівництво у регіональному розрізі розвивається нерівномірно, так, половину житла (упродовж 6 років) введено в експлуатацію у 7 регіонах України: м. Києві, Київській, Одеській, Львівській, Дніпропетровській, Харківській та Донецькій областях.

Слід відмітити, що протягом останніх 1,5 років Донецька та Дніпропетровська області дещо поступилися за обсягами введеного в експлуатацію житла (за результатами 2007 року у Донецькій області було введено в експлуатацію 370,7 тис. кв. м житла, або 3,6% загальноукраїнських обсягів, у Дніпропетровській – 422,4 тис. кв. м, або 4,1%). Натомість активно розвиваються регіони з рекреаційним та туристичним характером будівництва, а саме АР Крим (522,0 тис. кв. м, або 5,0%) та Івано-Франківська область (455,5 тис. кв. м, або 4,4%).

У Криму протягом 2007 року (порівняно з 2006 роком) спостерігалось зростання обсягів введення в експлуатацію на 41,1%, а у Запорізькій області – на 58,3%, що є найвищим показником по країні (для порівняння, у Києві обсяги введеного в експлуатацію житла за аналогічний період зросли лише на 7,7%). За темпами зростання попереду також Чернігівська (+49,3%), Тернопільська (+48,8%), та Львівська (+38,6%) області.

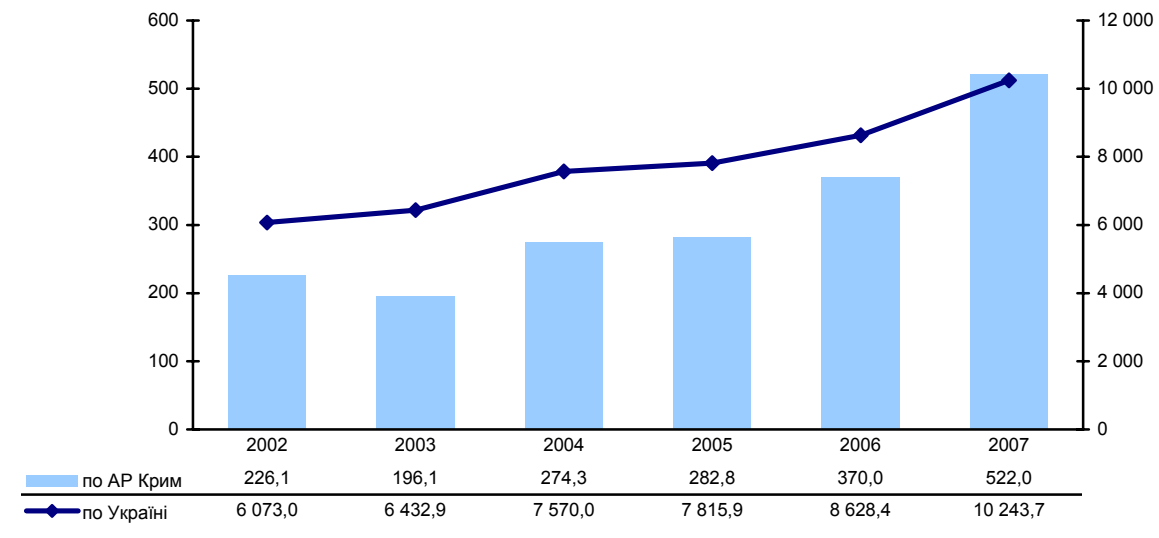


Рисунок 2.1. Динаміка введення в експлуатацію житла в Україні та АР Крим за 2002-2007 рр., тис. кв. м

Джерело: Державний комітет статистики України

В Автономній Республіці Крим сектор житлового будівництва протягом останніх років демонстрував тенденцію до зростання. Протягом 2006 року було збудовано та введено в експлуатацію 370,0 тис. кв. м житла (982 будівлі), що на 31% вище за аналогічний показник минулого року. За січень-червень 2007 року цей показник склав 208,7 тис. кв. м, що у 2,4 рази більше за показник аналогічного періоду попереднього року. Загалом, питома вага введеного у Криму житла у загальноукраїнському обсязі складає в середньому 5,3%.

Тенденцію щодо збільшення обсягів будівництва підтверджує стабільне зростання протягом останніх років обсягів виконаних робіт за підрядними договорами, так, за 2002-2006 рр. обсяги зросли у 4,8 рази, до 1 814,0 млн. грн., причому основне зростання спостерігалося у 2006 році – на 61,4%, порівняно з 2005 роком. Тенденція до зростання цього показника збереглася і у I півріччі 2007 року, за результатами цього періоду було виконано робіт на 778,2 млн. грн., що на 25,8% більше за обсяг робіт в аналогічному періоді попереднього року (Рисунок 2.2). За темпами зростання обсягів виконаних робіт у АР Крим лідирують м. Севастополь та м. Ялта, їх наздоганяє м. Алушта. Показники обсягів виконаних будівельних робіт за останні чотири роки у м. Севастополі виросли вдвічі (з 60,0 тис. кв. м у 2003 році до запланованих на 2007 рік 120,0 тис. кв. м), у м. Ялті за аналогічний період відбулося зростання цього показника у 4 рази (з 23,0 тис. кв. м до 110,0 тис. кв. м, запланованих на кінець 2007 року).

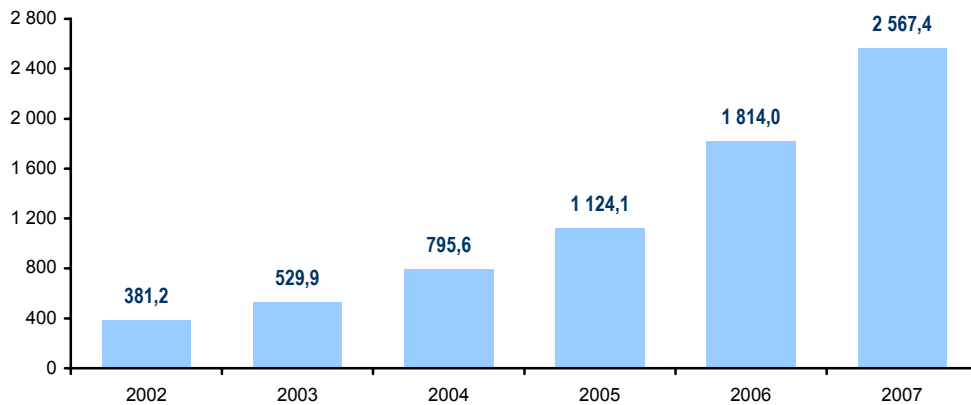


Рисунок 2.2. Обсяги виконаних будівельних робіт у АР Крим за 2002-2007 рр., млн. грн.

Джерело: Державний комітет статистики України

Загалом, первинний ринок нерухомості узбережжя Криму активізувався приблизно п'ять років тому. До цього часу попит на кримські новобудови був невеликим, а будинки вводились в експлуатацію із великим запізненням. З розвитком туризму та приходом нових будівельних компаній на південному березі Криму почали з'являтися іноземці, які, переважно, сформували платоспроможний попит на нову нерухомість на морському узбережжі.

У 2005 році у великих містах Криму житло подорожчало у середньому на 40%, зростання цін зупинилось у жовтні 2005 року, але продовжилось вже у 2006 році. Залежно від місця розташування об'єкта, його якості та приналежності до певного класу нерухомості ціни зросли на 50-80%. На первинному ринку попитом користуються переважно квартири площею до 100 кв. м, на вторинному – однокімнатні квартири.

Серед міст найбільшим попитом користується нерухомість у м. Ялті та у Великій Ялті, а також у містах Севастополі, Форосі, Євпаторії, Судаку, Феодосії та Алушті.

Ринок нерухомості Криму має сезонний характер. Найбільша активізація на ринку нерухомості півострова спостерігається протягом літа-осені, коли на продаж виставляються квартири, що здавалися в оренду.

За прогнозами операторів ринку, ціни на нерухомість у Криму будуть надалі зростати. Основними факторами, що впливають на поживлення ділової активності на ринку нерухомості, є:

- загальнодержавна тенденція зростання цін на нерухомість;
- стрімке зростання попиту на нерухомість Криму з боку як національних, так і іноземних інвесторів;
- зростання цін на будівельні матеріали та енергоносії.

Попит на нерухомість у АР Крим випереджає пропозицію, що, у свою чергу, забезпечує будівельникам високу рентабельність. За даними експертів, доходність інвестицій у житлову нерухомість Криму у 2006 році склала від 30% до 60%, залежно від класу об'єкта. За результатами I півріччя 2007 року інвестиції у кримську нерухомість зросли на 12-15%, порівняно з аналогічним показником минулого року.

На морському узбережжі зводиться переважно житло класу «еліт», яке представлено достатньо широко: вілли, таунхауси, апартаменти, квартири «де люкс». Основними покупцями квартир у новобудовах ПБК є росіяни (близько 55%) та жителі українських міст-мільйонерів (до 40%), які здійснюють купівлю з метою інвестицій та для літнього відпочинку.

За оцінками фахівців, Крим на сьогодні входить у п'ятірку найбільш привабливих регіонів України, на ряду з Києвом, Дніпропетровськом, Одесою та Харковом. Найбільший інтерес викликає житлова, зокрема, елітна нерухомість – на неї припадає загалом до 95% вкладених коштів. Однак, останнім часом тенденція трохи змінилася – загальний дефіцит комерційних приміщень з одного боку та потреба ринку в комерційних приміщеннях високого та середнього класу з іншого боку призвели до того, що у житлових комплексах перші поверхи, як правило, проектуються під ділові центри.

Крім цього, перспективними з погляду інвестицій у Криму є об'єкти, пов'язані зі сферою курортного бізнесу, туризму та охорони здоров'я, а також відповідна інфраструктура. Саме курортно-туристична сфера Криму стала пріоритетною для інвесторів починаючи з 2000 року, коли був прийнятий Закон України «Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку (далі – «ТПР») та спеціальній економічній зоні «Порт Крим» в АР Крим». Тоді інвесторам, зареєстрованим у ТПР, надавався ряд митних, податкових та інших пільг. Створений у той час відділ з питань ТПР Ялтинського міськвиконкому активно проводив конкурси для інвесторів, завдяки чому основні інвестиції у зону «Велика Ялта» припали саме у 2000-2001 рр. – тоді було освоєно близько 90,0 млн. дол. США. Але вже у 2003 році були частково скасовані пільги на ввезене устаткування, також виникли проблеми з поверненням ПДВ. Так, 31 березня 2005 року Кабінет Міністрів України скасував всі пільги для інвесторів у АР Крим (були прописані у зазначеному вище Законі).

За 2000-2005 рр. були реалізовані такі масштабні проекти як реконструкція готелю «Ореанда», будівництво аквапарку «Блакитна Затока», реконструкція МДЦ «Артек» і пансіонату ім. Терлецького, будівництво комплексу «Пальміра Палас» тощо.

Наразі на ринку Криму працюють як київські, так і московські будівельні компанії. Лідером ринку будівництва на південному узбережжі Криму залишається будівельна компанія «Консоль», яка будує до 80% житла у цьому регіоні. На ринку півострова також здійснюють будівництво ТОВ «Будіндустрія ХХІ століття», ТОВ «Професіонал», ТОВ «Артекс», ТОВ «Єдність» та ТОВ «БК «Тріумфірат Нерухомість».

Ринок нерухомості Великої Ялти

Зараз у Великій Ялті проводяться роботи приблизно на 35 будівельних майданчиках, що свідчить про покращення привабливості інвестиційного клімату Ялти для забудовників, порівняно з минулими роками. За останній рік приріст кількості майданчиків, що забудовуються, становив 30%.

За перші місяці поточного року кримські забудовники ввели в експлуатацію майже на 80% більше житла, ніж за аналогічний період попереднього року. Лідером є Велика Ялта. Так, кількість об'єктів, що були виставлені на продаж протягом 2006 року у Великій Ялті, збільшилася у середньому на 60%. Генеральним планом забудови Ялти, прийнятим наприкінці минулого року, передбачається зведення до 2020 року близько 60 будинків, причому протягом найближчих трьох-чотирьох років планується реалізація не менше двох десятків проектів.

Починаючи з квітня 2007 року, було зафіксовано активний ріст цін на первинному ринку нерухомості Великої Ялти. Різке зростання цін пов'язане зі стабілізацією політичної ситуації в Україні та Криму, зокрема, а також з початком літнього сезону. Ялтинські новобудови користуються підвищеним попитом у мешканців інших міст України і росіян, що й призводить до підвищення цін на житло. Однак, на фоні політичної ситуації, протягом 2007 року попит на нерухомість у Великій Ялті дещо знизився порівняно з минулими роками.

Середня ціна 1 кв. м житла у новому багатоповерховому будинку, який належить до класів «бізнес» або «економ» та розташований у Великій Ялті, становить 2 480,0 дол. США.

Найдорожчими є об'єкти, які розташовані у парковій зоні м. Ялта, тут 1 кв. м житла можна придбати за 3 000,0 дол. США, причому це ціна об'єкта, будівництво якого перебуває на стадії облаштування котловану, дозволу на будівництво якого може не бути. Як тільки забудовник одержує всі дозвільні документи на будівництво або переходить до наступного етапу (фундаменту), вартість квадратного метра помітно зростає і складає від 4 000,0 дол. США до 5 000,0 дол. США. Такі об'єкти характеризуються як «бізнес-клас». Загалом, вартість у престижному комплексі з видом на море складає 3 000,0-11 000,0 дол. США.

Необхідно зазначити, що багато об'єктів зводиться у Гурзуфі, Кореїзі, Місхорі, Алупці, Гаспрі та інших поселеннях Великої Ялти. У цих селищах вартість квадратного метра у новобудовах помітно відрізняється від ялтинських цін. Ціни на нерухомість, що розташована на березі моря починаються від 3 000,0 дол. США за 1 кв. м, для більш віддалених від моря новобудов – починаючи з 1 200,0 дол. США.

Ріст цін на кримському ринку нерухомості триває на фоні скорочення числа укладених угод. Така тенденція на ринку спостерігається практично по всій території – як у Сімферополі, так і на ПБК. Кількість угод на первинному ринку нерухомості Великої Ялти у першій половині 2007 року скоротилася, порівняно з минулим роком, приблизно у 3-4 рази. Основну роль у цьому зіграла політична нестабільність у країні, бо громадяни Росії, Білорусі та республік Балтії є активними покупцями ялтинської нерухомості. Незважаючи на поступове

зменшення кількості угод, ціни на житло у Великій Ялті з початку року зросли на 20-40%.

Вторинний ринок Ялти дешевший за первинний тільки на 10-20%. Тут середня ціна найвища у м. Ялті – до 2 600,0 дол. США за 1 кв. м. На вторинному ринку ПБК основними покупцями нерухомості, виходячи з цілей покупки, є такі три групи:

- покупці, які покращують житлові умови (46%), основними клієнтами цієї групи є кримчани, які формують попит на вторинному ринку нерухомості та на квартири класу «економ»;
- покупці, які хочуть придбати другий будинок для літнього відпочинку (43%), основні представники – жителі Москви (12%), інших регіонів Росії (25%), Києва (20%), Донецька (8%), Дніпропетровська (8%), Одеси (5%), Полтави (2%) та інших міст України (20%);
- інвестори (11%) – іноземці з далекого зарубіжжя (6%) та фізичні особи з України та Росії (5%).

Загальна кількість операцій з нерухомістю на вторинному ринку ПБК протягом 2005-2007 рр. скоротилася, порівняно з 2003-2004 рр. у 5-6 разів. Так, минулого року найбільша кількість операцій з нерухомістю було зареєстровано у січні – 51 угода, коли у 2003 році найбільша кількість припала на листопад – 653 угод. Скорочення кількості операцій з нерухомістю на вторинному ринку пов'язано з тим, що кримчани, які формують попит на цьому ринку, у більшості випадків купують малогабаритні однокімнатні квартири (застарілий фонд).

Проте, зменшення кількості операцій як на первинному, так і на вторинному ринку не відбивається на темпах зростання цін. На сьогодні на вторинному ринку найдорожчою є нерухомість у центральній частині м. Ялти (близько до моря та у парковій зоні), дешевша – у спальних районах та у курортних поселеннях. Середня вартість 1 кв. м у центрі міста складає 2 000,0-2 600,0 дол. США, у найбільш віддалених від центру районах – 1 300,0 дол. США. Вартість квартир у Гурзуфі, Алупці, Корейзі, Сімеїзі приблизно однакова та коливається у межах від 450,0 дол. США до 1 350,0 дол. США за квадратний метр, залежно від близькості до моря.

Серед основних факторів зростання цін у Великої Ялті є не тільки незадоволений попит, але й дефіцит будівельних майданчиків. За даними експертів, інвестиції з первинного ринку нерухомості переходять на ринок землі, де наразі спостерігається ажіотаж. На сьогодні земля є найліквіднішим у Криму товаром. Вартість землі у Великої Ялті починається з 10 000,0 дол. США за сотку, середня ціна коливається у діапазоні 30 000,0-50 000,0 дол. США за сотку, а темпи росту цін сягають 70-100% у рік. Відсутність вільних земельних ділянок, придатних для будівництва, стримує розвиток елітного житла у цьому регіоні. Зменшувати попит місцеві влади Криму планують за рахунок впровадження програми реконструкції та зносу застарілого житла.

За прогнозами експертів, темпи росту цін на нерухомість у найближчій перспективі сповільняться. До кінця року первинне житло може подорожчати на 20%. Також

прогнозується 5-тивідсоткове зростання цін на вторинному ринку. Прогнозується, що старий житловий фонд подешевшає, тому що ціна на застарілі будівлі вже досягла досить високого рівня.

Таким чином, Крим на сьогодні входить у п'ятірку найбільш привабливих регіонів України, на ряду з Києвом, Дніпропетровськом, Одесою та Харковом. На ринку нерухомості АР Крим та Великої Ялти, зокрема, спостерігається зростання протягом останніх років, що позначилося на кількості введених об'єктів в експлуатацію та збільшенні рівня цін. Залежно від місця розташування об'єкта, його якості та приналежності до певного класу нерухомості ціни зросли на 50-80%. На сьогодні середня ціна 1 кв. м житла у новому багатоповерховому будинку у Великій Ялті становить 2 480,0 дол. США. Вторинний ринок Ялти дешевший за первинний тільки на 10-20%, середня ціна на ньому найвища у м. Ялті і сягає 2 600,0 дол. США за кв. м.

Ріст цін на кримському ринку нерухомості триває на фоні скорочення числа угод, що укладаються. Така тенденція на ринку спостерігається практично по всій території – як у Сімферополі, так і на ПБК. Кількість угод на первинному ринку нерухомості Великої Ялти у першій половині 2007 року скоротилася, порівняно з минулим роком, приблизно у 3-4 рази. На вторинному ринку протягом 2005-2007 рр., порівняно з 2003-2004 рр., відбулося скорочення кількості укладених угод у 5-6 разів.

Також серед основних факторів зростання цін у Великої Ялті є дефіцит будівельних майданчиків. За даними експертів, інвестиції з первинного ринку нерухомості переходять на ринок землі, де наразі спостерігається ажітаж, на сьогодні земля є найліквіднішим у Криму товаром, темпи росту цін на земельні ділянки складають 70-100% щороку.

Специфікою кримського ринку нерухомості є його сезонний характер, найбільша його активізація спостерігається протягом літа-осені, коли на продаж виставляються квартири, що здавалися в оренду. На сьогодні на ялтинському та кримському ринках нерухомості, за даними кримських ріелторів, прогнозується зростання попиту та пропозиції приблизно на 50%, внаслідок чого ціни зростуть ще на 10-25%.

2.2. Інформація про інвестиційно-будівельну діяльність ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Основним видом діяльності ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» є будівництво рекреаційних, оздоровчих, нежитлових будівель і споруд, зокрема, адміністративних, офісних, 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).

Наразі товариством здійснюється розробка та узгодження проектно-кошторисної документації, орієнтовні строки початку будівництва – вересень 2008 року, введення в експлуатацію заплановано на грудень 2011 року. Станом на 31.12.2007 р. товариством здійснено фінансування зазначеного проекту у розмірі 3 227,2 тис. грн.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва будівлі рекреаційно-оздоровчого призначення, а також споруди технічного та оздоровчого призначення і придбання техніки, обладнання, будівельних матеріалів ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» планує здійснити емісію дисконтних облігацій загальною номінальною вартістю 500 000 000,00 грн., які є предметом рейтингування.

Отже, ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» не має досвіду інвестиційно-будівельної діяльності і наразі вперше на правах Замовника та Інвестора здійснює реалізацію проекту реконструкції кінотеатру з добудовою рекреаційно-оздоровчого корпусу за адресою: АР Крим, смт. Гурзуф, вул. Ленінградська, 1 А. Проект перебуває на стадії розробки та узгодження проектно-кошторисної документації, орієнтовний термін початку будівництва – вересень 2008 року.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва будівлі рекреаційно-оздоровчого призначення, споруди технічного та оздоровчого призначення та придбання техніки, обладнання, будівельних матеріалів ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» планує здійснити емісію дисконтних облігацій загальною номінальною вартістю 500 000 000,00 грн., які є предметом рейтингування.

3. Аналіз емісії боргових інструментів

3.1. Інформація про запланований випуск облігацій

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій затверджено Загальними зборами учасників ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», Протокол № 5 від 26 грудня 2007 року.

Раніше Емітент не здійснював розміщення облігацій.

Таблиця 3.1. Параметри випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні дисконтні, незабезпечені
Серія:	A, B, C
Номінальний обсяг випуску:	500 000 000,00 грн., у т.ч.: • серії A – 150 000 000,00 грн.; • серії B – 150 000 000,00 грн.; • серії C – 200 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	20,00 грн.
Кількість облігацій:	25 000 000 штук, у т.ч.: • серії A – 7 500 000 штук; • серії B – 7 500 000 штук; • серії C – 10 000 000 штук
Термін розміщення:	з 18.04.2008 р. по 18.04.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 18.04.2013 р.
Термін погашення:	з 19.04.2013 р. по 19.04.2014 р.
Форма існування:	бездокументарна

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Метою використання фінансових ресурсів, залучених від розміщення облігацій, є спрямування залучених коштів на:

- будівництво будівлі рекреаційно-оздоровчого призначення (60%);
- будівництво споруди технічного та оздоровчого призначення (20%);
- придбання техніки, обладнання, будівельних матеріалів (20%).

Джерелом погашення дисконтних облігацій є власні кошти та кошти, що будуть отримані в результаті господарської діяльності після сплати обов'язкових платежів та розрахунків з бюджетом.

Запланована ціна продажу облігацій під час розміщення дисконтних облігацій встановлюється нижче номінальної вартості і становить 8,15 грн. за одну облігацію. Фактична ціна продажу облігацій при розміщенні визначається Емітентом, який керується при цьому попитом та ринковими умовами під час первинного розміщення облігацій. Фактична ціна продажу облігацій вказується у договорі

купівлі-продажу облігацій, що укладається між Емітентом та Інвестором, і не може бути меншою за заплановану ціну розміщення облігацій.

Розміщення облігацій буде здійснюватись за участю андеррайтера – ТОВ «Фондова компанія «Ініціатива» (Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку Серії АВ №№ 362431, 362432, 362433 від 02.10.2007 р.), який діє на підставі Договору обслуговування випуску цінних паперів (андеррайтингу) № А524-07 від 25.12.2007 р.

Розміщення облігацій достроково припиняється при досягненні запланованого обсягу розміщення. Прийняте рішення про дострокове завершення розміщення та затвердження звіту про результати розміщення облігацій здійснюється Зборами учасників товариства. Емітент має право достроково подати для реєстрації до ДКЦПФР звіт про результати розміщення облігацій.

Емітентом не передбачається можливість дострокового погашення випуску облігацій, а також дострокового викупу.

Таким чином, ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» для фінансування будівництва будівлі рекреаційно-оздоровчого призначення, споруди технічного та оздоровчого призначення та придбання техніки, обладнання, будівельних матеріалів планує використати такий інструмент запозичень як дисконтні облігації загальним обсягом 500 000 000,0 грн., що надасть компанії ряд додаткових переваг. Номінальна вартість однієї облігації становить 20,00 грн., запланована ціна продажу облігацій під час розміщення складає 8,15 грн. за одну облігацію.

4. Аналіз фінансової звітності ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

4.1. Аналіз балансових даних

Протягом 2005-2007 рр. активи ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» зростали, так, на кінець 2005 року вони становили 220,2 тис. грн., тоді як на 31.12.2007 р. вони склали 5 785,4 тис. грн. Таке зростання відбулось за рахунок активної інвестиційно-будівельної діяльності компанії протягом цього періоду, так, більше половини активів на сьогодні формує незавершене будівництво, основним джерелом фінансування якого є власні кошти компанії.

Таблиця 4.1. Динаміка основних балансових показників ТОВ «Будівельно-промисловий альянс», тис. грн.

Показник	31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007	
	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	177,0	3,1
Дебіторська заборгованість	109,5	49,7	1 298,0	58,6	1 372,7	23,7
Інші поточні активи	18,3	8,3	126,9	5,7	604,2	10,4
Незавершене будівництво	0,0	0,0	521,9	23,6	3 227,2	55,8
Разом активи	220,2	100,0	2 214,2	100,0	5 785,4	100,0
Кредиторська заборгованість	0,3	0,1	16,9	0,8	868,9	15,0
Власний капітал, у т.ч.	217,9	99,0	2 173,6	98,2	4 858,2	84,0
Статутний фонд	5 000,0	–	5 000,0	–	5 000,0	86,4
Непокритий збиток	(-) 7,5	–	(-) 48,4	–	(-) 141,8	–
Неоплачений капітал	(-) 4 774,6	–	(-) 2 778,0	–	0,0	–
Разом пасиви	220,2	100,0	2 214,2	100,0	5 785,4	100,0

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

Активи компанії станом на 31 грудня 2007 року на 40,1% склалися з поточних активів (2 319,0 тис. грн.), переважно з короткострокової дебіторської заборгованості (1 372,7 тис. грн., або 23,7% активів), основну частину якої складає безпроцентна поворотна фінансова допомога ДП «Санаторій «Гурзуфський» обсягом 950,0 тис. грн. та інша дебіторська заборгованість за роботи, послуги, узгодження робочої документації забезпечення пожежної безпеки, консультаційні послуги тощо. Також до складу поточних активів входять інші поточні активи, де обліковується кредит зі сплати ПДВ обсягом 604,2 тис. грн. (10,4% активів) та короткострокові інвестиції на суму 177,0 тис. грн., або 3,1% активів (придбані векселя та цінні папери).

Довгострокові активи товариства становлять 3 466,4 тис. грн. (відповідно 59,9% активів) і складаються з незаведеного будівництва на суму 3 227,2 тис. грн. (55,8% активів), які переважно представлені витратами на розробку проектно-дозвільної документації, технічних умов, вишукувальні та геодезичні роботи з метою реконструкції та добудови рекреаційно-оздоровчого корпусу у смт. Гурзуфі.

Основні засоби товариства незначні і складаються переважно з офісної техніки на суму 8,4 тис. грн.

Основним джерелом здійснення капіталовкладень та поповнення обігових ресурсів ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» протягом аналізованого періоду були власні кошти. Так, у 2005 році компанією було прийнято рішення про збільшення статутного фонду до 5 000,0 тис. грн., який сплачувався протягом 2005-2007 рр. і станом на останню звітну дату сплачений повністю. Власний капітал компанії на кінець 2007 року становив 4 858,2 тис. грн. (або 84,0% пасивів) і складався зі статутного фонду, зменшеного на суму непокритого збитку обсягом 141,8 тис. грн.

Довгострокових зобов'язань компанія не має, банківськими кредитами протягом аналізованого періоду не користувалась.

Поточні зобов'язання на 31.12.2007 р. становили 927,2 тис. грн., або 16,0% пасивів, і переважно складаються з короткострокової кредиторської заборгованості, а саме заборгованості ТОВ СКФ «Дельта» за виконані роботи обсягом 862,4 тис. грн. (розчищення майданчику, на якому буде відбуватись будівництво).

Протягом 2005-2007 рр. активи ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» зросли з 220,2 тис. грн. на 31.12.2005 р. до 5 785,4 тис. грн. на 31.12.2007 р. внаслідок активної інвестиційно-будівельної діяльності компанії. Таке зростання відбулось за рахунок активної інвестиційно-будівельної діяльності компанії протягом цього періоду (більше половини активів на сьогодні становить незавершене будівництво), основним джерелом фінансування якого є власні кошти компанії (4 858,2 тис. грн., або 84,0% пасивів).

4.2. Аналіз результатів фінансово-господарської діяльності

Протягом аналізованого періоду фінансово-господарська діяльність ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» була збитковою. Так, за результатами 2007 року компанія зазнала збитків у розмірі 93,4 тис. грн. (сумарний непокритий збиток станом на 31.12.2007 р. склав 141,8 тис. грн.). Доходи компанії були незначними і переважно склались з проданих маркетингових послуг.

Таблиця 4.2. Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007
Чистий обсяг продажів	0,0	8,6	12,5
Разом доходи	0,0	8,7	12,9
Разом витрати	7,5	49,6	106,3
Чистий прибуток (збиток)	(-) 7,5	(-) 40,9	(-) 93,4

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

За результатами 2007 року доходи компанії становили 12,9 тис. грн., витрати компанії становили 106,3 тис. грн. і склалися переважно з операційних витрат, а

саме загальногосподарчих офісних витрат (2,0 тис. грн.), витрат на оплату праці (39,9 тис. грн.), відрахувань на соціальні заходи (15,3 тис. грн.), витрат на відрядження, банківські послуги тощо (45,0 тис. грн.).

Протягом аналізованого періоду ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» отримувала незначні доходи від реалізації товарів, робіт, послуг, загалом діяльність компанії була збитковою. Збитки товариства складаються переважно з поточних витрат, які безпосередньо не відносяться до основного напрямку діяльності компанії. Дохід від основної діяльності буде відображений у фінансовій звітності після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, що, очікувано, призведе до збільшення прибутків товариства.

Висновок

За результатами аналізу фінансового стану, ринкової позиції та розвитку ТОВ «Будівельно-промисловий альянс» кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій, емітентом яких виступатиме зазначена компанія, визначено на рівні **uaCCC**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу рейтингів підприємств
АПК та сфери фінансування будівництва

Д. В. Задесенець

Старший фінансовий аналітик відділу
рейтингів підприємств АПК та сфери
фінансування будівництва

І. А. Веремко

Додатки

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Актив	220,2	2 214,2	5 785,4
Поточні активи:	220,2	1 690,8	2 319,0
Грошові кошти	0,8	42,3	111,5
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	177,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	109,5	1 298,0	1 372,7
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,1	0,2
Видатки майбутніх періодів	91,6	223,5	53,4
Інші поточні активи	18,3	126,9	604,2
Довгострокові активи:	0,0	523,4	3 466,4
Земля, будинки та обладнання	0,0	1,5	8,4
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	521,9	3 227,2
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	230,8
Пасив	220,2	2 214,2	5 785,4
Поточні зобов'язання:	2,3	40,6	927,2
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	0,3	16,9	868,9
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	2,0	23,7	58,3
Довгострокові зобов'язання:	0,0	0,0	0,0
Довгострокові позики	0,0	0,0	0,0
Резерви майбутніх видатків і платежів	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0
Власний капітал:	217,9	2 173,6	4 858,2
Акціонерний капітал	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0
Неоплачений капітал	4 774,6	2 778,0	0,0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(-) 7,5	(-) 48,4	(-) 141,8
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»

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

Показник	2005	2006	2007
Чистий обсяг продажів	0,0	8,6	12,5
Інші операційні доходи	0,0	0,1	0,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0
Разом доходи	0,0	8,7	12,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,1	1,7	2,0
Витрати на оплату праці	1,4	8,3	39,9
Відрахування на соціальні заходи	0,5	3,2	15,3
Амортизація	1,0	0,0	4,1
Інші операційні витрати	4,5	28,7	45,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	7,7	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	7,5	49,6	106,3
Чистий прибуток (збиток)	(-) 7,5	(-) 40,9	(-) 93,4

Джерело: ТОВ «Будівельно-промисловий альянс»