

Рейтинговий звіт BDKP 001 – 008 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ВАТ «Будкомплекс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові (звичайні, незабезпечені) облігації
Обсяг випуску:	серії А – 9 014 354,88 грн.; серії В – 1 646 432,16 грн.; серії С – 15 056 328,00 грн.; серії D – 2 549 274,00 грн. на загальну суму: 28 266 389,04 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 436 742 шт.; серії В – 79 769 шт.; серії С – 716 968 шт.; серії D – 121 394 шт. загальним обсягом: 1 354 873 шт.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А, В – 20,64 грн. серії С, D – 21,00 грн.
Термін розміщення:	з 05.11.2007 р. по 04.05.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати розміщення цільових облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску цільових облігацій по 30.11.2008 р.
Термін погашення:	з 01.12.2008 по 31.01.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	09.08.2007 р.
Дата оновлення:	02.07.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB+
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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ВАТ «Будкомплекс» 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	09.08.2007 р.	25.06.2008 р.	21.08.2008 р.	25.12.2008 р.	07.04.2008 р.	02.07.2008 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+
Прогноз:	Стабільний	Стабільний	Стабільний	Стабільний	Стабільний	Стабільний
Рейтингова дія:	Визначення	Підтвердження	Підтвердження	Підтвердження	Підтвердження	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.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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 ВАТ «Будкомплекс» підтримується:

- наявністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів: починаючи з 2002 р. року ним було зведено 35 об'єктів житлового, комерційного та рекреаційного призначення, з них 22 житлові будинки загальною площею близько 88 тис. кв. м;
- наявністю виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях;
- досвідом погашення облігацій серій А, В, Е, F шляхом передачі житлових та нежитлових приміщень;
- введенням в експлуатацію II черги будівництва комплексу житлових будинків із 8 секцій на розі вул. Московської та пр. Леніна у м. Євпаторії АР Крим, приміщення в якому мають бути передані за цільовими облігаціями серій С та D;

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ «Будкомплекс» обмежується:

- затримкою в погашенні облігацій серій С та D;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента (станом на 31.03.2009 р. непокритий збиток становив (-)26 783 тис. грн.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	31.03.2009
Активи	10 622,9	9 908,2	9 159,0	16 974,2	87 418,2	135 071	114 506
Власний капітал	3 431,1	2 745,9	771,0	4 470,6	43 573,2	43 639	33 203
Дебіторська заборгованість	1 588,3	1 757,1	1 001,1	2 227,2	30 205,8	48 292	44 213
Кредиторська заборгованість	6 779,8	7 161,7	8 201,6	12 486,5	43 845,0	91 432	81 303
Товарно-виробничі запаси	3 762,3	3 516,5	4 079,6	4 401,3	5 309,7	10 139	9 502

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	3 міс. 2008 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.
Чистий обсяг продажу	6 470,8	5 096,6	4 906,8	17 149,3	4 513,2	23 927	8 537
Валовий прибуток (збиток)	879,8	(727,7)	(1 032,2)	(2 281,4)	(857,9)	(7 857)	2 784
Операційний прибуток (збиток)	57,7	(1 924,8)	(2 663,7)	(5 580,5)	(1 653,8)	(21 933)	2 161
Чистий прибуток (збиток)	(683,2)	(1 975,0)	(2 813,9)	(5 798,6)	(431,3)	66	10 436

Основним напрямом діяльності Відкритого акціонерного товариства «Будкомплекс» (далі – ВАТ «Будкомплекс») є загальне зведення будівель, проведення робіт з реконструкції та відновлення будівель та споруд.

ВАТ «Будкомплекс» як замовник та генпідрядник закінчує реалізацію проекту будівництва комплексу житлових будинків із 8 секцій на 108 квартир покращеного планування із вбудованими нежитловими приміщеннями під магазини та офіси на розі вул. Московської та пр. Леніна у м. Євпаторії АР Крим. Підприємством також завершено роботи із зведення 40 квартирного житлового будинку по пр. Перемоги, 8 мікрорайон у м. Євпаторії, для фінансування яких підприємство здійснило емісію цільових облігацій серій А-D на загальну суму 28 266,4 тис. грн.

Першу чергу будівництва комплексу житлових будинків із 8 секцій на розі вул. Московської та пр. Леніна у м. Євпаторії АР Крим було введено в експлуатацію наприкінці 2007 року (Акт державної приймальної комісії про введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 05.12.2007 р. за №260, рішення виконавчого комітету міської ради Євпаторії №803/1 від 14.12.2007 р.). Загальна площа квартир введеної в експлуатацію частини складає 7 624 кв. м.

Другу чергу будівництва було введено в експлуатацію наприкінці 2008 року (Акт державної приймальної комісії про введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 18.12.2008 р., Рішення виконавчого комітету міської ради Євпаторії №887/11 від 26.12.2008 р.). Загальна площа квартир введеної в експлуатацію частини складає 7 274,8 кв. м.

Підприємством реалізовано проект зведення 40-квартирного житлового будинку за адресою: пр. Перемоги, 8 у м. Євпаторії, для фінансування якого товариство здійснило емісію цільових облігацій серій Е, F на загальну суму 4 938,4 тис. грн. Об'єкт введено в експлуатацію згідно з актом державної приймальної комісії від 04.07.08 р., який затверджено рішенням виконкому міськради м. Євпаторії від 11.07.08 р. за №444/5 та зареєстровано в державній архітектурно-будівельній інспекції АР Крим 17.07.07 за №495. Згідно із зазначеним актом загальна площа квартир п'ятиповерхового 40 квартирного будинку склала 2028,1 кв. м, житлова площа – 1 510,9 кв. м.

ВАТ «Будкомплекс» здійснює свою діяльність на ринку нерухомості АР Крим. У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у

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 будується. 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 унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ВАТ «Будкомплекс» зменшилась на 20 565 тис. грн. (з 135 071 тис. грн. до 114 506 тис. грн.). Зменшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено зменшенням фінансових інвестицій та дебіторської заборгованості товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були поточні зобов'язання та власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність ВАТ «Будкомплекс» протягом I кварталу 2009 року була збитковою. За результатами I кварталу 2009 року підприємство отримало збиток в розмірі 10 436 тис. грн.

За облігаціями серій А, В, С, D ВАТ «Будкомплекс» отримало Тимчасові Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за реєстраційними номерами від 694/2/07-Т до 697/2/07-Т, дата реєстрації – 12 жовтня 2007 року. Протягом IV кварталу 2007 року ВАТ «Будкомплекс» провело первинне розміщення облігацій серій А, В, С, D та отримало Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за реєстраційними номерами від 694/2/07 до 697/2/07, дата реєстрації – 12 жовтня 2007 року, дата видачі – 7 грудня 2007 року.

Облігації серій А, В, Е, F – погашені. Розпорядження про анулювання серії А видано ДКЦПФР 24.02.2009 р., розпорядження про анулювання серії В №146-С-О, Е №220-С-О видані ДКЦПФР 18.08.08 р. та 29.10.08 р. відповідно, розпорядження про анулювання серії F №235-С-О видано ДКЦПФР від 27.11.2008 р. Строк погашення облігацій серій С, D закінчився 31.01.2009 р. ВАТ «Будкомплекс» оприлюднило інформацію про перенесення терміну погашення облігацій на II квартал 2009 року. Наразі за даними представників компанії облігації було погашено. Готуються документи для подання до ДКЦПФР щодо анулювання випуску облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ВАТ «Будкомплекс» підтверджено на рівні **uaBB+**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Дані балансу ВАТ «Будкомплекс», тис. грн.

Показник	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	31.03.2009 р.
Актив	9 151,80	16 974,20	87 418,20	135 071	114 506
Необоротні активи	3 807,50	10 190,30	47 422,20	69 236	54 643
Нематеріальні активи:	0,50	0,30	6,00	6	6
Незавершене будівництво	0,0	0,90	456,70	15	62
Основні засоби:	3 728,30	10 113,10	15 058,10	14 946	14 118
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	31 827,90	31 756	19 670
Довгострокова дебіторська заборгованість	7,40	4,70	2,20	22 442	20 716
Інші необоротні активи	71,30	71,30	71,30	71	71
Оборотні активи	0,0	0,0	0,0	65 834	59 863
виробничі запаси	2 322,40	2 074,90	2 658,10	5 578	5 004
незавершене виробництво	0,0	0,0	75,20	3 140	3 166
готова продукція	0,0	0,0	250,00	542	453
товари	1 757,30	2 326,40	2 326,40	879	879
Дебіторська заборгованість за товари:	410,10	716,00	728,10	2 299	4 646
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	90,00	214,50	161,20	125	364
Інша поточна дебіторська заборгованість	493,60	1 292,00	29 316,50	45 868	39 203
Грошові кошти та їх еквіваленти:	23,90	53,20	734,00	35	17
Інші оборотні активи	244,20	102,10	3 663,60	7 368	6 131
Витрати майбутніх періодів	2,80	4,80	5,00	1	0
Пасив	9 151,80	16 974,20	87 418,20	135 071	114 506
Власний капітал	770,00	4 470,60	43 573,20	43 639	33 203
Статутний капітал	3 154,10	3 154,10	43 154,10	43 154	43 154
Інший додатковий капітал	5 526,00	12 007,50	16 796,40	16 796,0	16 796
Резервний капітал	36,40	36,40	36,40	36,0	36
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(7 946,50)	(10 727,40)	(16 413,70)	(16 347,0)	(26 783)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,0	0,0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	16 804,60	18 315	11 350
Поточні зобов'язання	8 381,80	12 503,60	27 040,40	73 117	69 953
Короткострокові кредити банків	180,20	17,10	0,0	1 305	1 298
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	18 842	18 842
Векселі видані	2 108,70	2 108,70	0,0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	1 928,70	1 400,30	2 142,90	1 908	1 734
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	3 310,00	8 092,80	183,30	118	193
з бюджетом	123,40	3,20	9,50	81	121
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	460,20	460	0
зі страхування	15,30	3,70	47,20	214	255
з оплати праці	252,60	74,60	123,60	512	511
з учасниками	0,0	9,60	22,00	22	22
Інші поточні зобов'язання	462,90	793,60	24 051,70	49 655	46 977

Дані звіту про фінансові результати ВАТ «Будкомплекс», тис. грн.

Показник	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	3 міс. 2008 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.
Чистий обсяг продажу	6 470,8	5 096,6	4 906,80	17 149,3	4 513,2	23 927	8 537
Собівартість	5 591,0	5 824,3	5 939,00	19 430,7	5 371,1	31 784	5 763
Валовий прибуток (збиток)	879,8	(727,7)	(1 032,20)	(2 281,4)	(857,9)	(7 857)	2 784
Загальні витрати	661,9	1 454,5	1 466,60	3 111,7	743,4	2 632	539
Інші операційні доходи	924,8	919,0	2 210,70	8 667,8	1 494,1	3 365	715
Інші операційні витрати	1 085,0	661,6	2 375,60	8 855,2	1 546,6	14 809	799
Операційний прибуток (збиток)	57,7	(1 924,8)	(2 663,70)	(5 580,5)	(1 653,8)	(21 933)	2 161
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	18,1	0,0	0	5
Фінансові витрати	22,5	33,6	37,10	32,6	11,7	326	28
Інші доходи	101,8	407,3	3,00	3,7	1 234,2	22 335	0
Інші витрати	719,7	404,5	116,10	7,1	0,0	10	12 574
Прибуток (збиток) від	(582,7)	(1 955,6)	(2 813,90)	(5 598,4)	(431,3)	66	(10 436)
Податок на прибуток	100,5	19,4	0,00	200,2	0,0	0	0
Чистий прибуток	(683,2)	(1 975,0)	(2 813,90)	(5 798,6)	(431,3)	66	(10 436)



II черга житлового комплексу по вул. Московська та пр. Леніна в м. Севасторії АР Крим станом на 16 грудня 2008 р.



Житловий будинок (літ. 5) у VIII мікрорайоні Севасторії