

Рейтинговий звіт BCSH 001-002 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський"
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні, відсоткові, забезпечені облігації
Обсяг випуску:	• серії А - 10 000 000,00 грн.; на загальну суму: 10 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	1 000,00 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 10 000 шт.; загальна кількість: 10 000 шт.
Відсоткова ставка:	на перший відсотковий період - 24,0% річних; на наступні відсоткові періоди – встановлюється додатково.
Термін розміщення:	з 21.06.2010 р. по 24.05.2011 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати відкритого (публічного) розміщення в ДКЦБФР та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 24.05.2015 р.
Термін погашення:	з 25.05.2015 р. по 31.05.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	26.02.2010 р.
Дата оновлення:	13.07.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання :	uaBBB- (попередній)
Рівень кредитного рейтингу Позичальника:	uaB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" за 2009 рік та 3 міс. 2010 р., а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Історія кредитного рейтингу облігацій серії А

Дата	26.02.2010	13.07.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB- (попередній)	uaBBB- (попередній)
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	оновлення

Історія кредитного рейтингу Позичальника

Дата	26.02.2010	13.07.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	оновлення

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBBB характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Знак «+/-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Попередній кредитний рейтинг – такий кредитний рейтинг, який визначено з урахуванням можливості настання/ненастання подій, що можуть суттєво вплинути на кредитоспроможність об'єкта рейтингування. Надалі попередній кредитний рейтинг має бути підтверджений або змінений у результаті отримання додаткової інформації після настання/ненастання зазначених подій.

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

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

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

- невисокими показниками ефективності фінансово-господарської діяльності Емітента;
- залежністю ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" від стану ринку комерційної нерухомості, тенденції розвитку якого є негативними.

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

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

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

- невисокими показниками ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства;
- залежністю ТОВ "Бізнес-центр "Шевченківський" від стану ринку комерційної нерухомості, тенденції розвитку якого є негативними.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	24 080,7	27 805,9	35 026,4	28 613,0	102 480,0	95 367	126 745
Основні засоби	18 964,0	18 966,9	17 689,3	17 783,0	18 247,0	18 010	17 401
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	4 100,0	5 030,0	7 530,0	7 530,0	7 530	7 530
Дебіторська заборгованість	4 640,9	4 404,3	12 105,0	2 911,0	76 291,0	69 773	87 107
Грошові кошти	4,1	156,2	64,3	294,0	383,0	33	60
Власний капітал	(263,7)	73,6	474,1	770,0	847,0	872	915
Довгострокові кредити банків	22 500,0	0,0	0,0	0,0	51 000,0	0	49 418
Короткострокові кредити банків	0,0	11 250,0	15 500,0	0,0	0,0	50 715	0
Інші поточні зобов'язання	488,7	15 797,1	17 665,0	21 940,0	43 286,0	36 779	55 632

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	227,8	9 058,2	15 934,3	18 541,0	8 097,0	10 154	3 331
Валовий прибуток	(146,3)	4 844,4	5 802,0	5 101,0	3 319,0	3 757	1 714
Операційний прибуток	286,7	4 266,5	3 797,8	1 054,0	1 892,0	2 342	1 061
Чистий прибуток (збиток)	(286,3)	337,3	400,5	295,0	77,0	102	43
ЕВІТДА	13,6	6 332,7	5 811,5	2 875	3 245	4 139	5 365

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

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

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

У I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчувають дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудовувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось поживлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити поживлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Криза негативно позначилася також на ринку комерційної нерухомості. Припинення фінансування в умовах недостатності власних коштів змушувало девелоперів значно скорочувати інтенсивність робіт на будівельних майданчиках або взагалі призупиняти їх. Для вже діючих об'єктів комерційної нерухомості криза на ринку проявилася в скороченні попиту на офісні та торговельні приміщення,

зростанні рівня вакантності об'єктів, скороченні орендних ставок, зміні умов договорів на користь орендарів тощо. Загалом відбувся перехід від докризового стану домінування орендодавця до ринку, на якому умови диктують орендарі.

Протягом IV кварталу 2009 р. - I кварталу 2010 р. валюта балансу ТОВ "БЦ "Шевченківський" збільшилася на 24 265 тис. грн.: з 95 367 тис. грн. до 126 745,0 тис. грн. за рахунок збільшення дебіторської заборгованості та появи незавершеного будівництва, які разом з основними фондами товариства виступають головними елементами активів компанії. Основним джерелом формування валюти балансу товариства виступали поточні та довгострокові зобов'язання. Основним джерелом доходу товариства протягом аналізованого періоду було здавання в оренду нерухомого майна. Витрати товариства протягом аналізованого періоду формувалися переважно за рахунок собівартості надаваних послуг, поточних витрат (зарплатня, амортизація, ремонт основних засобів), а також витрат зі сплати відсотків за банківським кредитом. За результатами 3 міс. 2010 року чистий прибуток товариства склав 43 тис. грн.

Рівень боргового навантаження ТОВ "БЦ "Шевченківський" зазнавав значних коливань через зміну обсягу заборгованості перед банками. Через залучення в 2009 р. банківського кредиту значно погіршилися показники боргового навантаження. Зокрема станом на кінець аналізованого періоду співвідношення чистого боргу та ЕВІТДА склало 14,5 рази. При цьому фінансова незалежність Емітента знаходиться на низькому рівні.

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

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

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

Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Згідно договору поруки, укладеним з АТ „ІМЕКСБАНК” від 29.12.2009 р. АТ „ІМЕКСБАНК” (м. Одеса, проспект Гагаріна, 12-а, код ЄДРПОУ - 20971504 дата проведення державної реєстрації - 29.03.1994 р.) поручається перед кредиторами Товариства у повному обсязі солідарно відповідати за своєчасне виконання зобов'язань за облігаціями щодо виплати відсоткового доходу за облігаціями, їх погашенню та викупу. Кредитний рейтинг АТ «ІМЕКСБАНК», який підтримується РА «Кредит-Рейтинг», на даним момент знаходиться на рівні uaBBB-, прогноз «стабільний».

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

Висновки

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

Рейтинг є попереднім і може бути переглянутий після надання проспекту емісії випуску облігацій.

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

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

Актив	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
I. Необоротні активи						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	3,5	2,5	1,0	5,0	5,0	4,0
первісна вартість	5,0	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0
знос	1,5	2,5	4,0	5,0	5,0	6,0
Незавершене будівництво	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:						
залишкова вартість	18 966,9	17 689,3	17 783,0	18 247,0	18 010	17 401
первісна вартість	21 331,9	22 067,0	23 859,0	25 655,0	25 860	25 654
знос	2 365,0	4 377,7	6 076,0	7 408,0	7 850	8 253
Довгострокові фінансові інвестиції:						
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	4 100,0	5 030,0	7 530,0	7 530,0	7 530,0	7 530,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	23 071,4	22 721,8	25 314,0	25 782,0	25 545	37 562
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	6,7	13,0	21,0	18,0	4,0	5,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	214,0	389,8	842,0	688,0	549,0	363,0
первісна вартість	214,0	389,8	842,0	688,0	549,0	363,0
резерв сумнівних боргів	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	2 657,9	1 046,2	166,0	357,0	175,0	542,0
за виданими авансами	43,6	132,0	150,0	34 618,0	34 717,0	35 559,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	1 488,8	10 537,0	1 753,0	40 628,0	34 332,0	50 643,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	156,2	64,3	294,0	383,0	33,0	60,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	165,0	122,3	73,0	6,0	12,0	2 011,0
Усього за розділом II	4 734,5	12 304,6	3 299,0	76 698,0	69 822,0	89 183,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	27 805,9	35 026,4	28 613,0	102 480,0	95 367,0	126 745,0

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

Пасив	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
I. Власний капітал						
Статутний капітал	23,7	23,7	24,0	24,0	24,0	24,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	51,0	451,5	746,0	823,0	848,0	891,0
Неоплачений капітал	1,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	73,6	474,1	770,0	847,0	872,0	915,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	51 000,0	0,0	49 418,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	394,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	394,3	0,0	0,0	51 000,0	0,0	49 418,0
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	11 250,0	15 500,0	0,0	0,0	50 715,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	94,7	1 291,8	5 678,0	7 267,0	6 961,0	20 647,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	196,1	95,4	201,0	5,0	40,0	22,0
з бюджетом	0,0	0,0	24,0	0,0	0,0	8,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0
зі страхування	0,1	0,1	0,0	1,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	74,0	0,0	90,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	15 797,1	17 665,0	21 940,0	43 286,0	36 779,0	55 632,0
Усього за розділом IV	27 338,0	34 552,3	27 843,0	50 633,0	94 495,0	76 412,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	27 805,9	35 026,4	28 613,0	102 480,0	95 367,0	126 745,0

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

Стаття	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
I. Фінансові результати							
Дохід від реалізації продукції	272,7	10 859,8	19 116,3	22 249,0	9 716,00	12 185,00	3 997,00
Податок на додану вартість	44,9	1 801,6	3 182,0	3 708,0	1 619,00	2 031,00	666,00
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	227,8	9 058,2	15 934,3	18 541,0	8 097,0	10 154,0	3 331,0
Собівартість реалізованої продукції	374,1	4 213,8	10 132,3	13 440,0	4 778,0	6 397,0	1 617,0
Валовий:							
прибуток	0,0	4 844,4	5 802,0	5 101,0	3 319,0	1 714,0	1 714,0
збиток	146,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	51,3	0,0	86,0	175,0	801,0	131,0
Адміністративні витрати	133,9	560,8	1 895,8	3 733,0	1 385,0	1 866,0	756,0
Витрати на збут	6,3	12,8	99,5	226,0	1,0	1,0	0,0
Інші операційні витрати	0,2	55,6	8,9	174,0	216,0	349,0	28,0
Фінансові результати від операційної діяльності:							
прибуток	0,0	4 266,5	3 797,8	1 054,0	1 892,0	2 342,0	1 061,0
збиток	286,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доход від участі в капіталі							
Інші фінансові доходи	0,4	4,3	8,6	1,0	1,0	1,0	1,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	7 570,0	5,0	5,0	5,0
Фінансові витрати	0,0	3 933,5	3 346,8	579,0	1 811,0	2 233,0	1 018,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	7 551,0	4,0	4,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:							
прибуток	0,0	337,3	459,6	495,0	83,0	111,0	43,0
збиток	286,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	59,1	200,0	6,0	9,0	0,0
Чистий:							
прибуток	0,0	337,3	400,5	295,0	77,0	102,0	43,0
збиток	286,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

