

## Рейтинговий звіт BNIK 002-006

### про оновлення кредитного рейтингу боргового зобов'язання

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облігації
Загальний обсяг випуску:	серії В – 110 000 000,00 грн. на загальну суму – 110 000 000,00 грн.
Номінальна вартість:	серії В – 10 000,00 грн.
Кількість облігацій:	серії В – 11 000 шт. загальна кількість – 11 000 шт.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 30.06.2013 р.
Термін розміщення:	з 01.07.2008 р. по 30.06.2009 р.
Термін погашення:	з 01.07.2013 р. по 10.07.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	08.04.2008 р..
Дата оновлення:	24.09.2009 р.
Кредитний рейтинг:	<b>uaB</b>
Прогноз рейтингу:	<b>стабільний</b>

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 Приватне підприємство «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК» за II квартал та I півріччя 2009 року загалом, 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	08.04.2008	19.03.2009	02.07.2009	24.09.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання 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.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «ТФ «БУДІВЕЛЬНИК» підтримується:**

- досвідом діяльності Емітента у сфері житлового будівництва м. Тернополя протягом періоду діяльності (з 1998 року): на правах Замовника та Генпідрядника було зведено одинадцять житлових будинків загальною площею 50,8 тис. кв. м;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей та структурних підрозділів, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «ТФ «БУДІВЕЛЬНИК» обмежується:**

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- відсутністю фінансового плану на період обігу облігацій;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	11 354,4	16 782,0	30 146,4	59 048,2	100 350,9	168 973,0	178 947,0	184 671,0
Власний капітал	-458,0	-897,8	148,5	- 755,4	13 464,5	2 679,0	1 479,0	-995,0
Дебіторська заборгованість	936,5	1 509,6	2 773,3	4 820,6	16 249,0	16 606,0	15 658,0	14 884,0
Кредиторська заборгованість	6 323,7	5 302,4	668,4	2 501,0	8 311,4	155 971,0	165 479,0	173 482,0
Незавершене виробництво	0,0	170,7	13 400,3	24 806,3	29 321,3	78 805,0	88 693,0	96 830,0
Незавершені інвестиції	7 414,4	7 087,0	2 019,8	1 209,4	1 739,9	3 895,0	1 750,0	1 433,0
Основні засоби	366,2	512,5	1 043,4	2 802,3	8 422,0	11 464,0	13 264,0	13 288,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Чистий обсяг продажу	4 466,9	8 890,0	3 381,5	39 484,0	2 200,4	4 768,0	1 722,00	2 647,0
Валовий прибуток (збиток)	394,5	2 545,2	806,3	16 378,2	499,3	833,0	141,00	204,0
Операційний прибуток (збиток)	-202,8	1 632,2	-443,4	13 038,0	-876,9	-1 687,0	-339,00	-2 099,0
Чистий прибуток (збиток)	-439,8	1 046,3	-715,5	9 219,9	-2 016,7	-10 785,0	-1 200,00	-3 674,0
ЕВІТДА	-229,0	1 512,2	-114,1	15 796,5	609,9	-5 366,0	-5 405,0	-5 384,0

Основним видом діяльності ПП «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК» є проведення загальнобудівельних робіт із зведення житлових та промислових об'єктів. Підприємство здійснює свою діяльність у м. Тернополі і Тернопільській області. Підприємство має вагомий досвід здійснення будівельно-монтажних робіт у сфері житлового будівництва. Протягом періоду діяльності підприємством було збудовано одинадцять житлових будинків загальною площею 50 803,0 кв. м та ще на стадії будівництва перебувають 15 житлових об'єктів загальною проектною площею 104 356,0 кв. м. Окрім цього підприємство здійснює реконструкцію виробничих та адміністративної будівлі в с. Біла загальною площею 11 920 кв. м та капітальний ремонт низки об'єктів. Підприємство має пакет замовлень на проведення будівельно-монтажних та інших робіт до кінця 2012 року.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За даними Головного управління статистики у Львівській області, будівельні підприємства області за січень-червень 2009 року виконали власними силами будівельних робіт на 877 млн. грн., що на 49,1% менше, ніж у січні-червні 2008 року. Зниження обсягів виконаних будівельних робіт в області зумовлено скороченням у 8,7 рази обсягів з будівництва доріг, більш, ніж вдвічі – з будівництва будівель, на 28,5% – робіт з прокладання трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання. Також на 58,5% скоротилися обсяги робіт із завершення будівництва, на 55,3% – робіт з установаження інженерного устаткування будівель та споруд.

Валюта балансу ПП «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК» протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 5 724,0 тис. грн., або на 3% та станом на 30.06.2009 р. становила 184 671,0 тис. грн. Збільшення активів переважно було спричинено зростанням обсягу капіталовкладень у будівництво (збільшенням незавершеного виробництва). Джерелом фінансування господарської діяльності підприємства переважно є поточні зобов'язання (кошти інвесторів та, меншою мірою, кредиторська заборгованість за товари), які в сумі формують 97% валюти балансу. Поточні зобов'язання протягом аналізованого періоду збільшились на 8 631,0 тис. грн. – до 178 533,0 тис. грн. за рахунок збільшення інвестування у будівництво. Обсяг власного капіталу у II кварталі 2009 року скоротився на 2 474,0 тис. грн., і станом на 30.06.2009 р. мав від'ємне значення – (-)995,0 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ПП «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК» пов'язана із реалізацією послуг генерального підряду та наданням інших послуг, а також реалізації столярних виробів, розчину та меблів. Обсяги доходу є нестабільними та залежать від обсягів наданих послуг, що за існування постійних витрат, збиткової операційної та позаопераційної діяльності призводить до отримання чистих збитків. За результатами I півріччя 2009 року підприємство отримало чисті доходи у розмірі 2 647,0 тис. грн., що на 20% більше, ніж у

аналогічному періоді 2008 року. Збільшення обсягу чистого доходу в аналізованому періоді пов'язано, насамперед, із введенням в експлуатацію житлового будинку, що вплинуло на зростання доходів підприємства. Також компанія отримувала доходи від надання послуг генерального підряду та інших послуг. У результаті понесення витрат, пов'язаних із фінансуванням поточної діяльності товариства (заробітна плата, податки до бюджету, фінансові витрати та ін.), за результатами I півріччя 2009 року ПП «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК» отримало збиток у розмірі (-)3 674,0 тис. грн.

Станом на 30.06.2009 р. заборгованість за кредитами та фінансовим лізингом становила 11 355,0 тис. грн., або 6% валюти балансу. Протягом II кварталу 2009 року компанія нових кредитів не залучала.

04.07.2007 р. свідоцтвом ДКЦПФР №322/2/07 зареєстровано випуск облігацій серії А. Станом на поточну дату облігації викуплені Емітентом і на вторинному ринку не розміщались.

Крім того 04.01.2008 р. Засновником ПП «ТФ «БУДІВЕЛЬНИК» було прийнято рішення про відкрите (публічне) розміщення дисконтних облігацій прийнято серії В на суму 110 000 000,0 грн.

Свідоцтвом ДКЦПФР №391/2/08-Т від 11 квітня 2008 року зареєстровано випуск дисконтних облігацій серії В на суму 110,0 млн. грн. Наразі облігації не розміщувались.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій ПП «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК» підтверджено на рівні uaB, з прогнозом «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*М.В. Сеньків*

## **Додатки**



## Балансові дані ПП «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Необоротні активи</b>	<b>1 927,50</b>	<b>4 017,80</b>	<b>15 169,60</b>	<b>15 373,00</b>	<b>15 113,00</b>	<b>14 837,00</b>
Нематеріальні активи	4,80	6,10	7,70	7,00	7,00	6,00
Незавершене будівництво	690,90	1 209,40	1 739,90	3 895,00	1 750,00	1 433,00
Основні засоби	1 043,40	2 802,30	8 422,00	11 464,00	13 264,00	13 288,00
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	0,00	5 000,00	0,00	85,00	100,00
Відстрочені податкові активи	188,40	0,00	0,00	7,00	7,00	10,00
<b>Оборотні активи</b>	<b>28 203,80</b>	<b>55 028,20</b>	<b>85 177,80</b>	<b>153 599,00</b>	<b>163 825,00</b>	<b>169 813,00</b>
Запаси	20 255,20	41 139,30	57 329,60	111 674,00	121 510,00	126 942,00
Векселі одержані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за товари	2 373,60	4 023,00	7 656,30	12 996,00	13 914,00	12 931,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	368,70	796,00	3 590,00	3 610,00	1 744,00	1 952,00
- з бюджетом	3,80	0,10	7,20	318,00	42,00	0,00
- за виданими авансами	364,90	795,90	3 582,80	3 292,00	1 702,00	1 952,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	18,40	1,60	5 002,70	0,00	0,00	1,00
Грошові кошти	1 246,40	466,10	302,50	148,00	29,00	126,00
Інші оборотні активи	3 941,50	8 602,20	11 296,70	25 171,00	26 628,00	27 861,00
Витрати майбутніх періодів	2,50	2,20	3,50	1,00	9,00	21,00
<b>Всього активи</b>	<b>30 133,80</b>	<b>59 048,20</b>	<b>100 350,90</b>	<b>168 973,00</b>	<b>178 947,00</b>	<b>184 671,00</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>148,50</b>	<b>-755,40</b>	<b>13 464,50</b>	<b>2 679,00</b>	<b>1 479,00</b>	<b>-995,00</b>
Статутний капітал	234,30	234,30	5 234,30	5 234,00	5 234,00	5 234,00
Резервний капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-85,80	-989,70	8 230,20	-2 555,00	-3 755,00	-6 229,00
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>29 329,50</b>	<b>57 302,60</b>	<b>81 454,30</b>	<b>8 568,00</b>	<b>7 566,00</b>	<b>7 133,00</b>
Довгострокові кредити банків	2,50	0,00	8 673,90	7 056,00	6 182,00	5 881,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові і зобов'язання	0,00	0,00	0,00	1 512,00	1 384,00	1 252,00
Цільове фінансування	29 327,00	57 302,60	67 780,40	0,00	0,00	0,00
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>655,80</b>	<b>2 501,00</b>	<b>5 432,10</b>	<b>157 726,00</b>	<b>169 902,00</b>	<b>178 533,00</b>
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	2 120,70	3 267,00	0,00	0,00
Поточна заборгованість за довгостроковими кредитами	0,00	1 758,50	770,70	0,00	4 000,00	4 222,00
Кредиторська заборгованість за товари	176,60	148,00	492,20	2 616,00	5 907,00	5 964,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	465,20	460,00	1 065,40	151 567,00	159 572,00	167 518,00
- з одержаних авансів	0,00	0,10	0,00	150 578,00	158 859,00	166 942,00
- з бюджетом	465,20	270,70	544,40	415,00	130,00	229,00
- зі страхування	0,00	0,00	169,30	174,00	180,00	101,00
- з оплати праці	0,00	189,20	351,70	400,00	403,00	246,00
Інші поточні зобов'язання	14,00	134,50	983,10	276,00	423,00	829,00
<b>Всього пасиви</b>	<b>30 133,80</b>	<b>59 048,20</b>	<b>100 350,90</b>	<b>168 973,00</b>	<b>178 947,00</b>	<b>184 671,00</b>

## Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ПП «Тернопільська фірма «БУДІВЕЛЬНИК», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Доход від реалізації продукції	9 841,90	4 057,80	46 225,20	2 640,50	5 722,00	2 066,00	3 177,00
Податок на додану вартість	951,90	676,30	6 741,20	440,10	954,00	344,00	530,00
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>8 890,00</b>	<b>3 381,50</b>	<b>39 484,00</b>	<b>2 200,40</b>	<b>4 768,00</b>	<b>1 722,00</b>	<b>2 647,00</b>
Собівартість реалізованої продукції	6 344,80	2 575,20	23 105,80	1 701,10	3 935,00	1 581,00	2 443,00
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>2 545,20</b>	<b>806,30</b>	<b>16 378,20</b>	<b>499,30</b>	<b>833,00</b>	<b>141,00</b>	<b>204,00</b>
Інші операційні доходи	108,20	1 776,20	3 919,50	1 392,40	3 467,00	877,00	1 811,00
Адміністративні витрати	769,30	939,50	1 643,90	1 500,50	2 544,00	443,00	844,00
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні витрати	251,90	2 086,40	4 377,60	1 268,10	3 443,00	914,00	3 270,00
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>1 632,20</b>	<b>-443,40</b>	<b>14 276,20</b>	<b>-876,90</b>	<b>-1 687,00</b>	<b>-339,00</b>	<b>2 099,00</b>
Інші фінансові доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші доходи	19,10	10,80	76,90	84,70	137,00	0,00	33,00
Фінансові витрати	40,70	98,10	1 229,40	1 128,40	2 568,00	756,00	1 431,00
Інші витрати	286,10	22,30	85,70	13,40	6 590,00	0,00	0,00
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>1 324,50</b>	<b>-553,00</b>	<b>13 038,00</b>	<b>-1 934,00</b>	<b>-10 708,00</b>	<b>-1 095,00</b>	<b>3 497,00</b>
Податок на прибуток	278,20	162,50	3 818,10	82,70	77,00	105,00	177,00
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1 046,30</b>	<b>-715,50</b>	<b>1 046,30</b>	<b>-2 016,70</b>	<b>-10 785,00</b>	<b>-1 200,00</b>	<b>3 674,00</b>