

## Рейтинговий звіт BDFR 001-013

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргові зобов'язання ТОВ «Будівельна фірма»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові облігації з додатковим забезпеченням
Загальний обсяг випуску:	серія А – 8 000 000,00 грн. на загальну суму: 8 000 000,00 грн.
Номінальна вартість:	серія А – 1 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 8 000 штук загальна кількість: 000 штук
Відсоткова ставка:	16% - на 2 відсотковий період
Термін розміщення:	з 29.03.2007 р. по 28.03.2008 р.
Термін обігу:	обіг дозволяється після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій. Дата закінчення обігу - 28.03.2012 р.
Термін погашення:	з 29.03.2012 р. по 31.03.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	11.10.2006 р.
Дата оновлення:	25.06.2009 р.
Кредитний рейтинг:	<b>uaBB</b>
Прогноз рейтингу:	негативний

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

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будівельна фірма» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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

### Історія кредитного рейтингу

Дата	11.10.2006	28.11.2006	28.03.2008	17.04.2009	15.05.2009	05.06.2009	25.06.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaBB	uaA(попередній)	uaA	uaA	uaBBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	внесення до контрольного списку зі зміною прогнозу	зниження	зниження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ НІЖ ДОСТАТНЯ порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будівельна фірма» підтримується:**

- наявністю поруки від 05.09.2006 р. за випуском облігацій серії А від Акціонерного комерційного банку «Імексбанк»;
- досвідом здійснення генпідрядних та підрядних робіт (за останні п'ять років було реалізовано 19 проектів з реконструкції та будівництва).

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будівельна фірма» обмежується:**

- зниженням довгострокового кредитного рейтингу АКБ «Імексбанк» та його боргових інструментів (облігації серій А та В) до рівня uaBB та збереженням рейтингів у контрольному списку із прогнозом «негативний»;
- ризиками пов'язаними з перерозподілом коштів всередині групи компаній;
- низьким рівнем інформаційної відкритості Емітента.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	22 885,3	55 516,9	52 694,4	141 284,8	227 120,0	136 904,0
Власний капітал	3 596,5	6 097,4	11 854,0	21 167,9	23 137,0	22 145,0
Дебіторська заборгованість	1 411,8	37 680,7	21 952,2	103 050,8	148 513,0	97 201,0
Кредиторська заборгованість	18 349,0	41 669,5	35 840,4	113 108,3	203 983,0	114 759,0
Товарно-матеріальні запаси	367,7	4 110,2	32 186,2	15 114,5	11 704,0	11 152,0
Поточні зобов'язання	19 288,8	49 419,5	6 391,4	46 123,8	138 788,0	104 755,0

### Основні показники операційної діяльності тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	76 075,2	145 073,6	190 209,4	310 001,9	67 935,7	310 218,0	6 181,0
Валовий прибуток (збиток)	2 207,4	6 535,5	13 790,5	14 879,3	2 493,9	4 914,0	-4 856,0
Операційний прибуток (збиток)	1 064,2	4 957,6	11 889,7	11 324,1	1 349,8	424,0	288,0
Чистий прибуток (збиток)	2 745,4	827,3	5 756,6	9 313,8	1 185,7	1 969,0	-992,0
ЕВІТДА	3 777,8	6 596,1	14 980,6	15 324,0	6 059,9	8 011,0	5 993,1

## Резюме

ТОВ «Будівельна фірма» було створено 21.12.1999 р. як Дочірнє підприємство «Будівельна фірма», в зв'язку зі зміною організаційно-правової форми власності відбулась перереєстрація ТОВ «Будівельна фірма». Основним напрямом діяльності компанії є здійснення генпідрядних та підрядних робіт з будівництва житлових та нежитлових будівель, а також діяльність у сфері архітектури, інженерна та технічна діяльність, проектні роботи та роздрібна торгівля будівельними матеріалами.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні–березні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За результатами I кварталу 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 214 житлових будинків загальною площею 95,1 тис. кв. м. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів в платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років було скорочено 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. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Будівельна фірма» зменшилась на 40%, або на 90 216,0 тис. грн. та станом на 31.03.2009 р. становила 136 904,0 тис. грн. Активи товариства у звітному періоді зменшились переважно за рахунок дебіторської заборгованості та інших оборотних активів. Власний капітал підприємства станом на 31.03.2009 р. становив 20 456,0 тис. грн., і в звітному періоді зменшився на 4% за рахунок скорочення нерозподіленого прибутку. Довгострокові зобов'язання ТОВ «Будівельна фірма» зменшились з

65 195,0 тис. грн. до 10 004,0 тис. грн. (у 6,5 рази) за рахунок скорочення інших довгострокових зобов'язань. Поточні зобов'язання ТОВ «Будівельна фірма» протягом I кварталу 2009 року зменшились на 25% і становили на кінець березня 2009 року 104 755,0 тис. грн. Поточні зобов'язання підприємства сформовані з кредиторської заборгованості, поточних зобов'язань за розрахунками та інших поточних зобов'язань.

Чистий обсяг від реалізації ТОВ «Сервісний центр «Чорноморець» станом на 31.03.2009 р. становив 6 181,0 тис. грн., що у 11 разів менше, ніж в аналогічному періоді 2008 року. В результаті скорочення обсягів реалізації в аналізованому періоді товариство отримало збиток у сумі (-)992,0 тис. грн. Показники рентабельності та оборотності протягом I кварталу 2009 року погіршилися, показники фінансової стійкості, навпаки, зросли (переважно за рахунок скорочення зобов'язань при сталому рівні власного капіталу).

Заборгованість ТОВ «Будівельна фірма» за кредитами станом на 31.03.2009 р. становить 2 004,0 тис. грн., або 1,5% валюти балансу. ТОВ «Будівельна фірма» користується двома довгостроковими кредитами АКБ «Імексбанк» на суму 4,0 млн. грн. під 18% річних, терміни погашення – 11.06.2012 р. та 16.10.2009 р.

28 лютого 2007 року ТОВ «Будівельна фірма» отримало свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №121/2/07. Станом на 31.03.2009 р. облігації розміщені в повному обсязі.

У січні 2009 року було виплачено відсотки за другим купонним періодом у розмірі 1 280,0 тис. грн. На третій купонний період встановлено відсоткову ставку у розмірі 16%. Облігації до оферти не пред'являлись. Виплати за третім купонним періодом та оферта передбачені умовами випуску у січні 2010 року.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних відсоткових облігацій з додатковим забезпеченням ТОВ «Будівельна фірма» підтверджено на рівні **uaBB**, з прогнозом «негативний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
моніторингу рейтингів**

*М.В. Сеньків*

## **Додатки**



**Балансові дані ТОВ «Будівельна фірма», тис. грн.**

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	12 229,00	19 988,70	86 037,20	18 909,00	28 238,00
Нематеріальні активи	14,40	14,10	104,00	108,00	100,00
Незавершене будівництво	1 021,60	1 021,60	0,00	0,00	0,00
Основні засоби	11 193,00	18 953,00	21 758,60	17 705,00	16 643,00
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	1 096,00	11 495,00
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,00	0,00	64 174,60	0,00	0,00
Відстрочені податкові активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборотні активи	43 283,70	32 705,50	55 247,60	208 211,00	108 666,00
Запаси	4 110,20	6 391,40	15 114,50	11 704,00	11 152,00
Дебіторська заборгованість :	37 680,70	21 952,20	38 876,20	148 513,00	97 201,00
за товари	15 401,70	3 577,20	24 898,70	82 056,00	76 653,00
за розрахунками:	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	22 279,00	18 375,00	13 977,50	66 437,00	20 548,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	42,90	5,20	0,70	1 693,00	94,00
Інші оборотні активи	1 449,90	4 356,70	1 256,20	46 301,00	219,00
Витрати майбутніх періодів	4,20	0,20	0,00	0,00	0,00
<b>Всього активи</b>	<b>55 516,90</b>	<b>52 694,40</b>	<b>141 284,80</b>	<b>227 120,00</b>	<b>136 904,00</b>
Власний капітал	6 097,40	11 854,00	21 167,90	23 137,00	22 145,00
Статутний капітал	23,70	1 688,50	1 688,50	1 689,00	1 689,00
Інший додатковий капітал	1 664,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	4 408,90	10 165,50	19 479,40	21 448,00	20 456,00
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Довгострокові зобов'язання	0,00	8 654,20	73 993,10	65 195,00	10 004,00
Довгострокові банківські кредити	0,00	0,00	1 791,20	2 300,00	2 004,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	8 654,20	64 201,90	54 895,00	0,00
Поточні зобов'язання	49 419,50	32 186,20	46 123,80	138 788,00	104 755,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Короткострокові кредити банків	7 750,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	20 287,70	3 522,30	7 814,60	58 669,00	36 252,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	837,60	1 361,00	9 003,90	904,00	70,00
Інші поточні зобов'язання	20 544,20	22 302,90	24 087,90	79 215,00	68 433,00
<b>Всього пасиви</b>	<b>55 516,90</b>	<b>52 694,40</b>	<b>141 284,80</b>	<b>227 120,00</b>	<b>136 904,00</b>

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Будівельна фірма», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Доход від реалізації продукції	174 088,30	228 251,30	372 002,30	81 522,80	372 262,00	7 417,00
Податок на додану вартість	29 014,70	38 041,90	62 000,40	13 587,10	62 044,00	1 236,00
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	145 073,60	190 209,40	310 001,90	67 935,70	310 218,00	6 181,00
Собівартість реалізованої продукції	138 538,10	176 418,90	295 122,60	65 441,80	305 304,00	11 037,00
Валовий прибуток (збиток)	6 535,50	13 790,50	14 879,30	2 493,90	4 914,00	-4 856,00
Інші операційні доходи	0,00	4,00	41,00	0,00	11,00	5 867,00
Адміністративні витрати	1 327,00	1 684,10	3 466,50	1 139,90	4 383,00	500,00
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні витрати	250,90	220,70	129,70	4,20	118,00	223,00
Фінансові результати від операційної діяльності	4 957,60	11 889,70	11 324,10	1 349,80	424,00	288,00
Інші фінансові доходи	1 843,10	0,00	0,00	91,70	0,00	0,00
Інші доходи	0,00	0,00	420,00	0,00	6 473,00	0,00
Фінансові витрати	4 144,20	5 425,90	1 171,10	241,20	682,00	1 280,00
Інші витрати	1 664,80	275,20	563,60	14,60	3 421,00	0,00
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	991,40	6 188,60	10 009,40	1 185,70	2 794,00	-992,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	164,10	432,00	695,60	0,00	825,00	0,00
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>827,30</b>	<b>5 756,60</b>	<b>9 313,80</b>	<b>1 185,70</b>	<b>1 969,00</b>	<b>-992,00</b>