

Рейтинговий звіт ВТБК 001-028 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Будівельний торговий будинок»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облигації
Обсяг випуску:	серія А - 27 552 000,0 грн. на загальну суму: 27 552 000,0 грн.
Кількість:	серія А - 672 000 шт. загальна кількість: 672 000 шт.
Номінальна вартість	серія А - 41,0 грн.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.05.2017 р.
Термін розміщення:	серія А - з 16.07.2007 р. по 31.05.2008 р.
Термін погашення:	серія А - з 01.06.2017 р. по 31.05.2018 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.05.2007 р.
Дата оновлення:	30.09.2014 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 шкала кредитних рейтингів 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок» за II квартал та I півріччя 2014 року у цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу

Дата	24.04.2007	20.12.2011	29.03.2012	11.12.2012	12.03.2013	17.07.2013	22.10.2013	19.08.2014	30.09.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будівельний торговий будинок» підтримується:

- зв'язком Емітента з ПрАТ «Будівельний торговий будинок», яке має досвід проведення будівельно-монтажних робіт: зведено 5 житлових будинків загальною площею 39,1 тис. кв. м та виконано будівельно-монтажних робіт на суму більше 34 млн. грн.;
- введенням в експлуатацію 9-типоверхового 4-хсекційного житлового будинку у мікрорайоні Південні П'ятихатки по вул. Зубарева, 7 Орджонікідзевського району м. Харкова.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будівельний торговий будинок» обмежується:

- залежністю Емітента від діяльності ПрАТ «Будівельний торговий будинок»;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента та ПрАТ «Будівельний торговий будинок»;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
Активи	31 029	31 956	31 320	31 158	30 148	30 388	30 291
Власний капітал	(2 463)	(3 855)	(5 483)	(5 781)	(7 069)	(7 545)	5 317
Дебіторська заборгованість	1 251	761	8 034	457	83	126	332
Довгострокові зобов'язання	18 886	20 027	21 236	21 869	22 519	22 852	23 190
Поточні зобов'язання	14 605	15 746	15 567	15 032	14 698	15 081	1 785
Незавершені капітальні інвестиції	3 543	4 813	1 286	1 438	1 493	1 493	1 493

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
Разом чисті доходи	5	170	14 070	1 238	4 685	279	628
Разом витрати	(1 159)	(1 525)	15 733	1 499	6 271	755	1 500
Чистий прибуток (збиток)	(1 154)	(1 355)	(1 666)	(261)	(1 586)	(476)	(872)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельний торговий будинок» (далі – ТОВ «БТБ» або підприємство) було зареєстровано Виконавчим комітетом Харківської міської ради 26 жовтня 2006 року (Код за ЄДРПОУ 34632036). Основним напрямом діяльності ТОВ «Будівельний торговий будинок» є організація спорудження об'єктів нерухомості з метою їх продажу та здавання в оренду.

Діяльність ТОВ «Будівельний торговий будинок» опосередковано пов'язана з діяльністю ПрАТ «Будівельний торговий будинок», яке виконує підрядні будівельні роботи. В свою чергу, ТОВ «БТБ» виступає Замовником та Інвестором цих проектів. Крім цього, підприємства також опосередковано пов'язані через акціонерів та учасників.

Фінансова політика ТОВ «БТБ» пов'язана із затвердженою схемою фінансування будівництва, учасниками якої є: ТОВ «БТБ» – Замовник та Генеральний інвестор; ПрАТ «БТБ» – Генеральний підрядник; ПАТ «Мегабанк»; ТОВ «Агентство нерухомості БТБ». Грошові кошти, отримані в результаті розміщення облігацій, ТОВ «БТБ» передбачено спрямувати на придбання цінних паперів та корпоративних прав.

Операційна діяльність Підприємство здійснює свою діяльність на ринку нерухомості Харкова. Сьогодні ТОВ «Будівельний торговий будинок» як Замовник та Інвестор здійснило реалізацію проекту будівництва дев'ятиповерхового чотирьохсекційного житлового будинку у мікрорайоні Південні П'ятихатки по вул. Зубарева, 7 Орджонікідзевського району м. Харкова. Між ТОВ «Будівельний торговий будинок» та ПрАТ «Будівельний торговий будинок» 27.03.2008 р. було укладено договір №2/08 про передачу ТОВ «Будівельний торговий будинок» функцій Замовника будівництва вищезазначеного житлового будинку. На виконання будівельних робіт ПрАТ «Будівельний торговий будинок» отримало Дозвіл за №280/09 від 21.09.2009 р. ТОВ «Будівельний торговий будинок» 09.08.2012 р. У серпні 2012 року вищезазначений будинок було введено в експлуатацію, про що свідчить декларація про готовність об'єкта до експлуатації за №14312138677 від 09.08.2012 р.

Фінансові показники Станом на 30.06.2014 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 30 290,8 тис. грн. і протягом II кварталу 2014 року її обсяг майже не змінився (-91,3 тис. грн. або на 0,3%). У II кварталі 2014 року основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець червня поточного року становив 5 316,5 тис. грн. Протягом II кварталу 2014 року було збільшено статутний капітал товариства до 13 300,6 тис. грн. (станом на 31.03.2014 р. статутний капітал становив 37,5 тис. грн.), що відбулось у результаті приєднання до складу учасників

юридичної особи. Розмір непокритого збитку на кінець аналізованого періоду склав (-) 7 984,1 тис. грн.

Позикові ресурси підприємства на кінець II кварталу 2014 року було представлено, переважно коштами, які надішли від розміщення дисконтних облігацій власного випуску – 23 189,6 тис. грн., а також поточною кредиторською заборгованістю – 1 784,7 тис. грн. (переважно за товари, роботи, послуги) Слід зазначити, що протягом II кварталу 2014 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» своєчасно та у повному обсязі здійснено погашення фінансових позик на загальну суму 13 083,1 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 1 493,3 тис. грн. або 4,9% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів); поточними фінансовими інвестиціями – 28 263,0 тис. грн. або 93,3% активів підприємства. Необхідно зазначити, що до складу фінансових інвестицій входять вартість дисконтних облігацій власного випуску, які призначено для подальшого продажу – 27 538,7 тис. грн., акції – 724,3 тис. грн.

За підсумками I півріччя 2014 року доходи підприємства було переважно сформовано надходженнями від продажу об'єктів нерухомості та надання послуг. Здійснені витрати були пов'язані, насамперед, із нарахуванням амортизації дисконту, зі сплатою відсотків за користування позиками тощо. У цілому, за результатами I півріччя 2014 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» отримало чистий збиток у обсязі (-) 872,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будівельний торговий будинок» користувалось беззаставними позиками з терміном погашення 30.05.2014 р. Протягом II кварталу 2014 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» своєчасно та у повному обсязі здійснено погашення даних позик на загальну суму 13 083,1 тис. грн.

У жовтні 2013 року товариство отримало безвідсоткову позику від ПрАТ «Будівельний торговий будинок» терміном погашення 31.12.2014 р. Станом на 30.06.2014 р. заборгованість підприємства за даною позикою становила 616,5 тис. грн. (станом на 31.03.2014 р. – 617,0 тис. грн.).

ДКЦПФР 15 червня 2007 року зареєструвала випуск дисконтних облігацій серії А загальним номінальним обсягом 27 552,0 тис. грн., про що свідчить постійне свідоцтво за №286/2/07. Облігації було розміщено у повному обсязі з дисконтом 44% (по 23,0 грн. за облігацію) на загальну суму 15 456,0 тис. грн. Можливість дострокового погашення облігацій на вимогу інвесторів не передбачена.

Протягом II кварталу 2014 року довгострокові зобов'язання за випущеними у 2007 році дисконтними облігаціями збільшилися на суму нарахованої амортизації дисконту у обсязі 337,6 тис. грн., таким чином на звітну дату зобов'язання за цінними паперами склали 23 189,6 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ТОВ «Будівельний торговий будинок» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Ю. В. Просоленко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будівельний торговий будинок», тис. грн.

Актив	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
I. Необоротні активи	3 549	4 816	1 297	1 453	1 657	1 653	1 649
Незавершені капітальні інвестиції	3 543	4 813	1 286	1 438	1 493	1 493	1 493
Основні засоби	6	3	11	15	164	160	156
Інші необоротні активи	0	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	27 479	27 140	30 023	29 705	28 491	28 735	28 641
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0	0	0	52	0	0	201
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	732	761	57	102	57	104	97
з бюджетом	732	761	57	102	57	104	97
Інша поточна дебіторська заборгованість	519	28	7 977	303	26	22	34
Поточні фінансові інвестиції	26 223	26 223	20 009	28 668	28 048	28 278	28 263
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0	8	512	30	44	51	7
в національній валюті	0	8	512	30	44	51	7
Інші оборотні активи	5	120	267	16	40	11	8
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	31 028	31 956	31 320	31 158	30 148	30 388	30 291
Пасив							
I. Власний капітал	(2 462)	(3 817)	(5 483)	(5 743)	(7 069)	(7 545)	5 317
Статутний капітал	38	38	38	38	38	38	13 301
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 500)	(3 855)	(5 521)	(5 781)	(7 107)	(7 583)	(7 984)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	18 886	20 027	21 236	21 869	22 519	22 852	23 190
Інші довгострокові зобов'язання	18 886	20 027	21 236	21 869	22 519	22 852	23 190
IV. Поточні зобов'язання	14 604	15 746	15 567	15 032	14 698	15 081	1 785
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	103	94	1 658	1 342	875	1 171	1 160
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0	20	3	3	3	1	3
з бюджетом	0	0	0	0	0	0	0
зі страхування	0	1	1	1	1	0	1
з оплати праці	0	1	2	2	2	1	2
Інші поточні зобов'язання	14 501	15 650	13 906	13 687	13 819	13 909	622
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	31 028	31 956	31 320	31 158	30 148	30 388	30 291

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

Фінансові результати ТОВ «Будівельний торговий будинок», тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації	5	170	8 311	1 238	2 018	278	400
Інші операційні доходи	0	0	0	0	0	1	0
Інші доходи	0	0	5 759	0	2 667	0	228
Разом чисті доходи	5	170	14 070	1 238	4 685	279	628
Собівартість реалізованих товарів	0	45	7 888	666	1 573	380	441
Витрати на оплату праці	3	0	0	0	0	0	0
Відрахування на соціальні заходи	1	0	0	0	0	0	0
Амортизація	5	0	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	74	102	99	75	164	37	62
Інші витрати	1 076	1 280	7 746	758	4 534	333	997
Разом витрати	1 159	1 525	15 733	1 499	6 271	750	1 500
Податок на прибуток	0	98	3	0	0	5	0
Чистий прибуток (збиток)	(1 154)	(1 355)	(1 666)	(261)	(1 586)	(476)	(872)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»