

Рейтинговий звіт ВТВК 001-021 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 облігації
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 облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.05.2017 р.
Термін розміщення:	з 16.07.2007 р. по 31.05.2008 р.
Термін погашення:	з 01.06.2017 р. по 31.05.2018 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.05.2007 р.
Дата оновлення:	08.06.2012 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок» за I квартал 2012 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно 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

Дата	24.04.2007	16.03.2010	14.03.2011	31.05.2011	01.09.2011	20.12.2011	29.03.2012	08.06.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.;
- збільшенням ступеню будівельної готовності проекту будівництва дев'ятиповерхового чотирьохсекційного житлового будинку у мікрорайоні Південні П'ятихатки по вул. Зубарева, 7 Орджонікідзевського району м. Харкова до 89% (станом на 31.12.2011 р. – 68%).

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 України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Активи	30 332	31 045	31 029	31 042	30 940	31 179	31 956	32 176
Власний капітал	(289)	(1 308)	(2 463)	(2 735)	(3 157)	(3 475)	(3 855)	(4 178)
Дебіторська заборгованість	4 122	1 306	1 251	1 260	740	775	761	921
Довгострокові зобов'язання	16 795	17 810	18 886	19 165	19 448	19 735	20 027	20 322
Поточні зобов'язання	13 826	14 543	14 605	14 612	14 651	14 881	15 746	16 032
Незавершені капітальні інвестиції	17 584	3 500	3 543	3 543	3 962	4 163	4 813	5 018

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Разом чисті доходи	5 626	14 659	5	21	65	100	170	105
Разом витрати	6 401	15 678	(1 159)	(294)	(663)	(1 075)	(1 525)	466
Чистий прибуток (збиток)	(775)	(1 019)	(1 154)	(272)	(696)	(975)	(1 355)	(361)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

Основним видом діяльності ТОВ «Будівельний торговий будинок» є організація спорудження об'єктів нерухомості з метою їх продажу та здавання в оренду.

Емітент здійснює свою діяльність на ринку нерухомості Харкова. Сьогодні ТОВ «Будівельний торговий будинок» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва дев'ятиповерхового чотирьохсекційного житлового будинку у мікрорайоні Південні П'ятихатки по вул. Зубарева, 7 Орджонікідзевського району м. Харкова. 27 березня 2008 року між ТОВ «Будівельний торговий будинок» та ПрАТ «Будівельний торговий будинок» було укладено договір №2/08 про передачу ТОВ «Будівельний торговий будинок» функцій Замовника будівництва житлового будинку.

На виконання будівельних робіт ПрАТ «Будівельний торговий будинок» отримало Дозвіл за №280/09 від 21.09.2009 р. На кінець I кварталу 2012 року ступінь будівельної готовності об'єкта по вул. Зубарева, 7, за даними компанії, становив 89% (станом на 31.12.2011 р. - 68%). Введення в експлуатацію будинку заплановано на III-IV квартали 2012 року.

Протягом 12 місяців 2011 року на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області спостерігалась деяка активізація діяльності будівельних компаній, яка знаходить відповідне відображення у статистичних показниках. Так, індекс обсягу виконаних робіт мав тенденцію до зростання. Проте, вже у I кварталі 2012 року цей показник продемонстрував негативну динаміку. За даними Головного управління статистики у Харківській області за підсумками перших трьох місяців 2012 року обсяги виконаних будівельних робіт у фактичних цінах склали 1 084,8 млн. грн., що становить лише 92% обсягів I кварталу 2011 року. Зменшення обсягів будівельних робіт відбулося за всіма видами будівельної діяльності: роботи з підготовки будівельних ділянок – на 2,6%, будівництво будівель та споруд – на 13,0%, установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 11,1%, роботи з завершення будівництва – на 30,4%.

На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, які займаються підготовкою будівельних ділянок (частка яких у загальному обсязі становить 49,0%), а також підприємства, які займаються будівництвом будівель і споруд (42,0%). Крім того, зменшення обсягів виконаних будівельних робіт пов'язано з закінченням реалізації великих інфраструктурних проектів у рамках підготовки до Євро-2012.

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.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «Будівельний торговий будинок» дорівнювала 32 176,0 тис. грн. (+220,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок збільшення обсягу незавершених капітальних інвестицій у будівництво). У I кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець I кварталу 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 4 178,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. Позикові ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2012 року представлені, переважно, довгостроковими зобов'язаннями за розміщеними дисконтними облігаціями власного випуску – 20 322,0 тис. грн., а також поточними зобов'язаннями за отриманими позиками – 15 497,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 5 018,0 тис. грн. або 16% валюти балансу (витрати, пов'язані з будівництвом житлового будинку), а також більш ліквідними активами, а саме, поточними фінансовими інвестиціями – 26 223,0 тис. грн. або 82% валюти балансу. Необхідно відзначити, що до складу фінансових інвестицій входять дисконтні облігації власного випуску, які призначено для подальшого продажу – 17 603,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати – 8 583,0 тис. грн., акції – 37,0 тис. грн.

За підсумками I кварталу 2012 року доходи підприємства було переважно сформовано надходженнями від надання послуг замовника. Здійснені витрати компанії пов'язані, насамперед, з нарахуванням амортизації дисконту, зі сплатою відсотків тощо. В цілому, за результатами I кварталу 2012 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» отримало чистий збиток у обсязі 361,0 тис. грн.

Станом на 31.03.2012 р. заборгованість ТОВ «Будівельний торговий будинок» за всіма позиками становила 15 907,0 тис. грн. (+257,0 тис. грн. протягом I кварталу 2012 року).

15 червня 2007 року Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку України свідоцтвом №286/2/07 зареєструвала випуск дисконтних облігацій ТОВ «Будівельний торговий будинок». Облігації розміщено у повному обсязі з дисконтом 44% (по 23,0 грн. за облігацію) на суму 15 456,0 тис. грн. Можливість дострокового погашення облігацій на вимогу інвесторів не передбачена.

Протягом I кварталу 2012 року довгострокові зобов'язання за випущеними у 2007 році дисконтними облігаціями збільшилися на суму нарахованої амортизації дисконту у обсязі 296,0 тис. грн., таким чином на звітну дату зобов'язання склали 20 323,0 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

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Актив							
I. Необоротні активи	17 603	3 511	3 549	3 968	4 168	4 816	5 020
Незавершені капітальні інвестиції	17 584	3 500	3 543	3 962	4 163	4 813	5 018
Основні засоби	15	11	6	6	5	3	2
Інші необоротні активи	4	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	12 729	27 534	27 479	26 972	27 011	27 140	27 156
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	3 521	727	732	724	753	761	893
з бюджетом	3 521	727	732	724	753	761	893
Інша поточна дебіторська заборгованість	601	579	519	16	22	28	28
Поточні фінансові інвестиції	8 583	26 223	26 223	26 223	26 223	26 223	26 223
Грошові кошти та їх еквіваленти:	22	3	0	8	2	8	3
в національній валюті	22	3	0	8	2	8	3
Інші оборотні активи	2	2	5	2	11	120	9
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	30 332	31 045	31 028	30 940	31 179	31 956	32 176
Пасив							
I. Власний капітал	(289)	(1 308)	(2 462)	(3 159)	(3 437)	(3 817)	(4 178)
Статутний капітал	38	38	38	38	38	38	38
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(327)	(1 346)	(2 500)	(3 196)	(3 475)	(3 855)	(4 216)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	16 795	17 810	18 886	19 448	19 735	20 027	20 322
Інші довгострокові зобов'язання	16 795	17 810	18 886	19 448	19 735	20 027	20 322
IV. Поточні зобов'язання	13 826	14 543	14 604	14 651	14 881	15 746	16 032
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	73	85	103	108	94	94	124
Поточні зобов'язання за розрахунками:	3	0	0	2	2	20	1
з бюджетом	0	0	0	0	0	0	0
зі страхування	1	0	0	1	1	1	0
з оплати праці	2	0	0	1	1	1	1
Інші поточні зобов'язання	13 750	14 458	14 501	14 541	14 785	15 650	15 907
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	30 332	31 045	31 028	30 940	31 179	31 956	32 176

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації	410	14 659	5	26	78	120	170	105
Інші операційні доходи	1	0	0	0	0	0	0	0
Інші доходи	5 215	0	0	0	0	0	0	0
Разом чисті доходи	5 626	14 659	5	21	65	100	170	105
Витрати на оплату праці	30	31	3	3	0	0	0	0
Відрахування на соціальні заходи	11	12	1	1	0	0	0	0
Амортизація	4	4	5	1	0	0	0	0
Інші операційні витрати	405	98	74	9	101	96	102	46
Собівартість реалізованих товарів	0	14 382	0	0	0	32	45	20
Інші витрати	5 947	1 145	1 076	279	562	850	1 280	400
Разом витрати	6 401	15 678	1 159	294	761	1 075	1 525	466
Податок на прибуток	4	6	0	0	97	97	98	0
Чистий прибуток (збиток)	(775)	(1 019)	(1 154)	(272)	(696)	(975)	(1 355)	(361)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»



Хід будівництва житлового будинку по вул. Зубарева, 7 у м. Харкові станом на кінець березня 2012 р.