

## **Рейтинговий звіт ВТБК 001-026 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:	22.10.2013 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 2013 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	08.06.2012	20.09.2012	11.12.2012	12.03.2013	17.07.2013	22.10.2013
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	2008	2009	2010	2011	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
Активи	30 332	31 045	31 029	31 956	32 634	31 320	30 952	31 158
Власний капітал	(289)	(1 308)	(2 463)	(3 855)	(4 783)	(5 483)	(5 680)	(5 781)
Дебіторська заборгованість	4 122	1 306	1 251	761	962	8 034	418	457
Довгострокові зобов'язання	16 795	17 810	18 886	20 027	20 927	21 236	21 550	21 869
Поточні зобов'язання	13 826	14 543	14 605	15 746	16 490	15 567	15 082	15 032
Незавершені капітальні інвестиції	17 584	3 500	3 543	4 813	5 425	1 286	1 283	1 438

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»*

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
Разом чисті доходи	5 626	14 659	5	170	220	326	14 070	875	1 238
Разом витрати	6 401	15 678	(1 159)	(1 525)	878	1 291	15 733	1 073	1 499
Чистий прибуток (збиток)	(775)	(1 019)	(1 154)	(1 355)	(659)	(966)	(1 666)	(197)	(261)

*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 30.06.2013 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 31 158,0 тис. грн. Несуттєве зростання активів на 206,0 тис. грн. протягом кварталу, що аналізувався, було зумовлено придбанням об'єкту нерухомості, який поки що не введений в експлуатацію, у пасиві – зростанням обсягу поточної кредиторської заборгованості за товари та послуги.

У II кварталі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства на кінець II кварталу 2013 року мав від'ємне значення на рівні (-) 5 743,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові ресурси підприємства на кінець II кварталу 2013 року було представлено, переважно коштами, які надійшли від розміщення дисконтних облігацій власного випуску – 21 869,0 тис. грн., а також коштами, які надійшли у формі фінансових позик - 13 640,2 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 1 438,0 тис. грн. або 4,6% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів), а також більш ліквідними активами - поточними фінансовими інвестиціями – 28 668,0 тис. грн. або 92,0% активів підприємства. Необхідно зазначити, що до складу фінансових інвестицій входять вартість дисконтних облігацій власного випуску, які призначено для подальшого продажу – 26 262,0 тис. грн. та інші цінні папери.

За підсумками перших шести місяців 2013 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 2013 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» отримало чистий збиток у обсязі (-) 261,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** 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 2013 року довгострокові зобов'язання за випущеними у 2007 році дисконтними облігаціями збільшилися на суму нарахованої амортизації дисконту у обсязі 319,0 тис. грн., таким чином на звітну дату зобов'язання за цінними паперами склали 21 869,0 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.**

<b>Актив</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>9 міс. 2012</b>	<b>2012</b>	<b>I кв. 2013</b>	<b>I півр. 2013</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>17 603</b>	<b>3 511</b>	<b>3 549</b>	<b>4 816</b>	<b>5 435</b>	<b>1 297</b>	<b>1 296</b>	<b>1 453</b>
Незавершені капітальні інвестиції	17 584	3 500	3 543	4 813	5 425	1 286	1 283	1 438
Основні засоби	15	11	6	3	10	11	13	15
Інші необоротні активи	4	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>12 729</b>	<b>27 534</b>	<b>27 479</b>	<b>27 140</b>	<b>27 199</b>	<b>30 023</b>	<b>29 656</b>	<b>29 705</b>
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0	0	0	0	0	0	0	52
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	3 521	727	732	761	941	57	135	102
з бюджетом	3 521	727	732	761	941	57	135	102
Інша поточна дебіторська заборгованість	601	579	519	28	21	7 977	283	303
Поточні фінансові інвестиції	8 583	26 223	26 223	26 223	26 223	20 009	28 668	28 668
Грошові кошти та їх еквіваленти:	22	3	0	8	8	512	16	30
в національній валюті	22	3	0	8	8	512	16	30
Інші оборотні активи	2	2	5	120	6	267	20	16
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>30 332</b>	<b>31 045</b>	<b>31 028</b>	<b>31 956</b>	<b>32 634</b>	<b>31 320</b>	<b>30 952</b>	<b>31 158</b>
<b>Пасив</b>								
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(289)</b>	<b>(1 308)</b>	<b>(2 462)</b>	<b>(3 817)</b>	<b>(4 783)</b>	<b>(5 483)</b>	<b>(5 680)</b>	<b>(5 743)</b>
Статутний капітал	38	38	38	38	38	38	38	38
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(327)	(1 346)	(2 500)	(3 855)	(4 821)	(5 521)	(5 718)	(5 781)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>16 795</b>	<b>17 810</b>	<b>18 886</b>	<b>20 027</b>	<b>20 927</b>	<b>21 236</b>	<b>21 550</b>	<b>21 869</b>
Інші довгострокові зобов'язання	16 795	17 810	18 886	20 027	20 927	21 236	21 550	21 869
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>13 826</b>	<b>14 543</b>	<b>14 604</b>	<b>15 746</b>	<b>16 490</b>	<b>15 567</b>	<b>15 082</b>	<b>15 032</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	73	85	103	94	119	1 658	1 158	1 342
Поточні зобов'язання за розрахунками:	3	0	0	20	3	3	3	3
з бюджетом	0	0	0	0	0	0	0	0
зі страхування	1	0	0	1	1	1	1	1
з оплати праці	2	0	0	1	2	2	2	2
Інші поточні зобов'язання	13 750	14 458	14 501	15 650	16 368	13 906	13 921	13 687
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>30 332</b>	<b>31 045</b>	<b>31 028</b>	<b>31 956</b>	<b>32 634</b>	<b>31 320</b>	<b>30 952</b>	<b>31 158</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>410</b>	<b>14 659</b>	<b>5</b>	<b>170</b>	<b>220</b>	<b>326</b>	<b>8 311</b>	<b>875</b>	<b>1 238</b>
Інші операційні доходи	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші доходи	5 215	0	0	0	0	0	5 759	1	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>5 626</b>	<b>14 659</b>	<b>5</b>	<b>170</b>	<b>220</b>	<b>326</b>	<b>14 070</b>	<b>876</b>	<b>1 238</b>
Собівартість реалізованих товарів	0	14 382	0	45	38	58	7 888	666	666
Витрати на оплату праці	30	31	3	0	0	0	0	0	0
Відрахування на соціальні заходи	11	12	1	0	0	0	0	0	0
Амортизація	4	4	5	0	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	405	98	74	102	62	85	99	37	75
Інші витрати	5 947	1 145	1 076	1 280	778	1 148	7 746	370	758
<b>Разом витрати</b>	<b>6 401</b>	<b>15 678</b>	<b>1 159</b>	<b>1 525</b>	<b>878</b>	<b>1 291</b>	<b>15 733</b>	<b>1 073</b>	<b>1 499</b>
Податок на прибуток	4	6	0	98	1	1	3	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(775)</b>	<b>(1 019)</b>	<b>(1 154)</b>	<b>(1 355)</b>	<b>(659)</b>	<b>(966)</b>	<b>(1 666)</b>	<b>(197)</b>	<b>(261)</b>

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»*



Хід будівництва житлового будинку по вул. Зубарева, 7 у м. Харкові станом на середину серпня 2012 року

Джерело: <http://www.skyscrapercity.com>