

## **Рейтинговий звіт ВТБК 001-027 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:	19.08.2014 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 I квартал 2014 року, 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	20.09.2012	11.12.2012	12.03.2013	17.07.2013	22.10.2013	19.08.2014
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	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	2013	I кв. 2014
Активи	31 045	31 029	31 956	31 320	30 952	30 148	30 388
Власний капітал	(1 308)	(2 463)	(3 855)	(5 483)	(5 680)	(7 069)	(7 545)
Дебіторська заборгованість	1 306	1 251	761	8 034	418	83	126
Довгострокові зобов'язання	17 810	18 886	20 027	21 236	21 550	22 519	22 852
Поточні зобов'язання	14 543	14 605	15 746	15 567	15 082	14 698	15 081
Незавершені капітальні інвестиції	3 500	3 543	4 813	1 286	1 283	1 493	1 493

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	2013	I кв. 2014
Разом чисті доходи	14 659	5	170	14 070	875	4 685	279
Разом витрати	15 678	(1 159)	(1 525)	15 733	1 073	6 271	755
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	(1 154)	(1 355)	(1 666)	(197)	(1 586)	(476)

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 31.03.2014 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 30 388,1 тис. грн. Несуттєве зростання активів на 239,9 тис. грн. протягом I кварталу 2014 року було зумовлено збільшенням обсягу фінансових інвестицій, у пасиві – зростанням обсягу поточної кредиторської заборгованості за товари та послуги.

У I кварталі 2014 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства на кінець березня поточного року мав від'ємне значення на рівні (-) 7 545,2 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові ресурси підприємства на кінець I кварталу 2014 року було представлено, переважно коштами, які надійшли від розміщення дисконтних облігацій власного випуску – 22 852,0 тис. грн., а також коштами, які надійшли у формі фінансових позик - 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 – 28 278,2 тис. грн. або 93,1% 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., інвестиційні сертифікати - 245,3 тис. грн., акції – 494,3 тис. грн.

За підсумками I кварталу 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 кварталу 2014 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» отримало чистий збиток у обсязі (-) 475,9 тис. грн.

**Боргові інструменти** Протягом I кварталу 2014 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» користувалось беззаставними позиками. Станом на 31.03.2014 р. заборгованість підприємства за позиками становила 13 700,1 тис. грн. (станом на 30.06.2013 р. – 13 640,2 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 I кварталу 2014 року довгострокові зобов'язання за випущеними у 2007 році дисконтними облігаціями збільшилися на суму нарахованої амортизації дисконту у обсязі 332,7 тис. грн., таким чином на звітну дату зобов'язання за цінними паперами склали 22 852,0 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**

***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.**

<b>Актив</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>I кв. 2013</b>	<b>2013</b>	<b>I кв. 2014</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>3 511</b>	<b>3 549</b>	<b>4 816</b>	<b>1 297</b>	<b>1 296</b>	<b>1 657</b>	<b>1 653</b>
Незавершені капітальні інвестиції	3 500	3 543	4 813	1 286	1 283	1 493	1 493
Основні засоби	11	6	3	11	13	164	160
Інші необоротні активи	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>27 534</b>	<b>27 479</b>	<b>27 140</b>	<b>30 023</b>	<b>29 656</b>	<b>28 491</b>	<b>28 735</b>
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	727	732	761	57	135	57	104
з бюджетом	727	732	761	57	135	57	104
Інша поточна дебіторська заборгованість	579	519	28	7 977	283	26	22
Поточні фінансові інвестиції	26 223	26 223	26 223	20 009	28 668	28 048	28 278
Грошові кошти та їх еквіваленти:	3	0	8	512	16	44	51
в національній валюті	3	0	8	512	16	44	51
Інші оборотні активи	2	5	120	267	20	40	11
<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>Баланс</b>	<b>31 045</b>	<b>31 028</b>	<b>31 956</b>	<b>31 320</b>	<b>30 952</b>	<b>30 148</b>	<b>30 388</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(1 308)</b>	<b>(2 462)</b>	<b>(3 817)</b>	<b>(5 483)</b>	<b>(5 680)</b>	<b>(7 069)</b>	<b>(7 545)</b>
Статутний капітал	38	38	38	38	38	38	38
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 346)	(2 500)	(3 855)	(5 521)	(5 718)	(7 107)	(7 583)
<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>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>17 810</b>	<b>18 886</b>	<b>20 027</b>	<b>21 236</b>	<b>21 550</b>	<b>22 519</b>	<b>22 852</b>
Інші довгострокові зобов'язання	17 810	18 886	20 027	21 236	21 550	22 519	22 852
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>14 543</b>	<b>14 604</b>	<b>15 746</b>	<b>15 567</b>	<b>15 082</b>	<b>14 698</b>	<b>15 081</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	85	103	94	1 658	1 158	875	1 171
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0	0	20	3	3	3	1
з бюджетом	0	0	0	0	0	0	0
зі страхування	0	0	1	1	1	1	0
з оплати праці	0	0	1	2	2	2	1
Інші поточні зобов'язання	14 458	14 501	15 650	13 906	13 921	13 819	13 909
<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>Баланс</b>	<b>31 045</b>	<b>31 028</b>	<b>31 956</b>	<b>31 320</b>	<b>30 952</b>	<b>30 148</b>	<b>30 388</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	2013	I кв. 2014
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>14 659</b>	<b>5</b>	<b>170</b>	<b>8 311</b>	<b>875</b>	<b>2 018</b>	<b>278</b>
Інші операційні доходи	0	0	0	0	0	0	1
Інші доходи	0	0	0	5 759	1	2 667	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>14 659</b>	<b>5</b>	<b>170</b>	<b>14 070</b>	<b>876</b>	<b>4 685</b>	<b>279</b>
Собівартість реалізованих товарів	14 382	0	45	7 888	666	1 573	380
Витрати на оплату праці	31	3	0	0	0	0	0
Відрахування на соціальні заходи	12	1	0	0	0	0	0
Амортизація	4	5	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	98	74	102	99	37	164	37
Інші витрати	1 145	1 076	1 280	7 746	370	4 534	333
<b>Разом витрати</b>	<b>15 678</b>	<b>1 159</b>	<b>1 525</b>	<b>15 733</b>	<b>1 073</b>	<b>6 271</b>	<b>750</b>
Податок на прибуток	6	0	98	3	0	0	5
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 019)</b>	<b>(1 154)</b>	<b>(1 355)</b>	<b>(1 666)</b>	<b>(197)</b>	<b>(1 586)</b>	<b>(476)</b>

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