

Рейтинговий звіт ВТВК 001-017 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 - 27 552 000,00 грн. на загальну суму: 27 552 000,00 грн.
Кількість:	серія А - 672 000 шт. загальна кількість: 672 000 шт.
Номінальна вартість	серія А - 41,00 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:	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:	31.05.2011 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 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 «Будівельний торговий будинок» за I квартал 2011 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	11.09.2009	22.12.2009	16.03.2010	16.12.2010	14.03.2011	31.05.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 АТ «Будівельний торговий будинок», що має досвід проведення будівельно-монтажних робіт: зведено 4 житлові будинки загальною площею 27,8 тис. кв. м та виконано будівельно-монтажні роботи на суму більше 20,0 млн. грн.

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

- залежністю Емітента від діяльності АТ «Будівельний торговий будинок»;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента та АТ «Будівельний торговий будинок»;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Активи	18 530,8	30 332,0	31 045,0	31 043,0	31 029	31 041,9
Власний капітал	485,7	(289,0)	(1 308,0)	(1 630,0)	(2 463,0)	(2 734,7)
Дебіторська заборгованість	887,0	4 122,0	1 306,0	1 308,0	1 251,1	1 260,3
Довгострокові зобов'язання	15 838,0	16 795,0	17 810,0	18 073,0	18 886,0	19 165,0
Поточні зобов'язання	2 206,7	13 826,0	14 543,0	14 562,0	14 605,0	14 612,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	4 190,1	17 584,0	3 500,0	3 510,0	3 543,0	3 543,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Разом чисті доходи	4 446,6	5 626,0	14 659,0	0,0	5,0	21,3
Разом витрати	3 998,4	6 401,0	15 678,0	(284,0)	(1 159,0)	(293,5)
Чистий прибуток (збиток)	448,2	(775,0)	(1 019,0)	(284,0)	(1 154,0)	(272,2)

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

Емітент здійснює свою діяльність на ринку нерухомості Харкова. Протягом січня – березня 2011 року ситуація на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області спостерігається деяке пожвавлення, обсяги будівництва збільшилися. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, протягом I кварталу 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт відповідного періоду попереднього року, у фактичних цінах зросли на 7,4% до рівня 703,5 млн. грн. Збільшення обсягів будівельних робіт проти відповідного періоду попереднього року відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок – на 50,5% та устаткування будівель та споруд на 36,3%. будівництвом будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 93,2%). Також зросли обсяги будівництва будівель та споруд - на 5,7% і роботи з завершення будівництва – на 8,0%. За обсягами виконаних будівельних робіт серед регіонів України Харківська область посідає третє місце (попереду м. Київ та Донецька область).

Сьогодні ТОВ «Будівельний торговий будинок» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва багатоповерхових житлових будинків у мікрорайоні Південні П'ятихатки (вул. Зубарева) Орджонікідзевського району м. Харкова. Так, 27 березня 2008 року між ТОВ «Будівельний торговий будинок» та АТ «Будівельний торговий будинок» було укладено два договори (№2/08 та №3/08) про передачу ТОВ «Будівельний торговий будинок» функцій Замовника будівництва житлових будинків №№ 7 та 8 по вул. Зубарева в м. Харкові. Компанія отримала дозвіл (№07/364 від 29.12.2007 р.) для проведення підготовчих будівельних робіт на цьому об'єкті. За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта становив 10% (протягом IV кварталу 2010 року – 3,8%), станом на початок травня 2011 року профінансовано робіт на 8787 тис. грн. Закінчити будівництво планується у I-II кварталі 2012 року. Протягом січня-квітня 2011 року були завершені роботи по улаштуванню фундаменту 9-ти поверхового 4-х під'їзного житлового будинку №7, а також, повністю залиті стіни до 3-го поверху у четвертому під'їзді, до 2-го поверху у третьому під'їзді, до 1-го поверху у 2 та 1-му під'їздах і розпочато роботи із улаштування стін другого поверху у 4-му та 3-му під'їздах даного будинку та стін першого поверху у другому та третьому під'їздах будинку №7

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

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

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Будівельний торговий будинок» збільшилася на 22,4 тис. грн. і становила 31 042 тис. грн. Станом на 31.03.2011 року основною складовою активів є поточні фінансові інвестиції (84%), пасивів – інші поточні зобов'язання (47%), та інші довгострокові зобов'язання, представлені розміщеними дисконтними облігаціями та нарахованою амортизацією дисконту (62%). Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Будівельний торговий будинок» за I квартал 2011 року стало отримання збитку у розмірі (-) 272,2 тис. грн.

Протягом I кварталу 2011 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» користувалось беззаставною позикою, наданою ТОВ «Фондова компанія «Інвеста» під 1% річних з терміном погашення до 31.12.2009 р. (продовжено до 01.06.2011 року). Станом на 31.03.2011 р. заборгованість ТОВ «Будівельний торговий будинок» за цією позикою становила 14 276,0 тис. грн. (46% валюти балансу), і протягом аналізованого періоду не змінилась.

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 передбачено. Протягом I кварталу 2011 року довгострокові зобов'язання за випущеними у 2007 році дисконтними облігаціями збільшилися на суму нарахованої амортизації дисконту на суму 279 тис. грн. і таким чином зобов'язання за облігаціями на звітну дату склали 19 165 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

А.М. Коноплястий

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

І.І. Пузенко

Додатки

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Актив	18 530,80	30 332,00	31 045,00	31 043,00	31 028,00	31 042,00
I. Необоротні активи	4 208,30	17 603,00	3 511,00	3 510,00	3 549,00	3 550,00
Незавершене будівництво	4 190,10	17 584,00	3 500,00	3 500,00	3 543,00	3 543,00
Основні засоби:	18,20	15,00	11,00	10,00	6,00	7,00
Інші необоротні активи	0,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Оборотні активи	14 322,50	12 729,00	27 534,00	27 533,00	27 479,00	27 492,00
Дебіторська заборгованість за товари:	56,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	819,90	3 521,00	727,00	729,00	732,00	731,80
з бюджетом	819,90	3 521,00	727,00	729,00	732,00	731,80
Інша поточна дебіторська заборгованість	10,90	601,00	579,00	579,00	519,00	528,50
Поточні фінансові інвестиції	13 421,50	8 583,00	26 223,00	26 223,00	26 223,00	26 222,70
Грошові кошти та їх еквіваленти:	14,00	22,00	3,00	0,00	0,00	6,40
в національній валюті	14,00	22,00	3,00	0,00	0,00	6,40
Інші оборотні активи	0,00	2,00	2,00	2,00	5,00	2,50
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	18 530,80	30 332,00	31 045,00	31 043,00	27 479,00	31 042,00
I. Власний капітал	485,70	(289,00)	(1 308,00)	(1 592,00)	(2 462,00)	(2 435,00)
Статутний капітал	37,50	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	448,20	(327,00)	(1 346,00)	(1 630,00)	(2 500,00)	(2 772,00)
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	15 838,40	16 795,00	17 810,00	18 073,00	18 886,00	19 165,00
Інші довгострокові зобов'язання	15 838,40	16 795,00	17 810,00	18 073,00	18 886,00	19 165,00
IV. Поточні зобов'язання	2 206,70	13 826,00	14 543,00	14 562,00	14 604,00	14 612,00
Кредиторська заборгованість за товари	106,30	73,00	85,00	98,00	103,00	106,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,40	3,00	0,00	0,00	0,00	2,00
з бюджетом	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20
зі страхування	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,60
з оплати праці	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Інші поточні зобов'язання	2 100,00	13 750,00	14 458,00	14 464,00	14 501,00	14 505,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	200,0	410,0	14 659,0	0,0	5,0	25,5
Непрямі податки та інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2
Інші операційні доходи	0,2	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	4 246,4	5 215,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	4 446,6	5 626,0	14 659,0	0,0	5,0	21,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	19,9	30,0	31,0	3,0	3,0	2,9
Відрахування на соціальні заходи	7,5	11,0	12,0	1,0	1,0	1,1
Амортизація	2,5	4,0	4,0	1,0	5,0	1,1
Інші операційні витрати	394,1	405,0	98,0	16,0	74,0	9,4
у тому числі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	14 382,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	3 573,9	5 947,0	1 145,0	263,0	1 076,0	279,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,5	4,0	6,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	3 998,4	6 401,0	15 678,0	(284,0)	(1 159,0)	(293,5)
Чистий прибуток (збиток)	448,2	(775,0)	(1 019,0)	(284,0)	(1 154,0)	(272,2)

