

Рейтинговий звіт ВТБК 001-024 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:	12.03.2013 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 IV квартал та 2012 рік загалом, 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	31.05.2011	01.09.2011	20.12.2011	29.03.2012	08.06.2012	20.09.2012	11.12.2012	12.03.2013
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 України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- 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	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Активи	30 332	31 045	31 029	31 956	32 176	32 188	32 634	31 320
Власний капітал	(289)	(1 308)	(2 463)	(3 855)	(4 178)	(4 476)	(4 783)	(5 483)
Дебіторська заборгованість	4 122	1 306	1 251	761	921	914	962	8 034
Довгострокові зобов'язання	16 795	17 810	18 886	20 027	20 322	20 623	20 927	21 236
Поточні зобов'язання	13 826	14 543	14 605	15 746	16 032	16 041	16 490	15 567
Незавершені капітальні інвестиції	17 584	3 500	3 543	4 813	5 018	5 018	5 425	1 286

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Разом чисті доходи	5 626	14 659	5	170	105	220	326	14 070
Разом витрати	6 401	15 678	(1 159)	(1 525)	466	878	1 291	15 733
Чистий прибуток (збиток)	(775)	(1 019)	(1 154)	(1 355)	(361)	(659)	(966)	(1 666)

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 31.12.2012 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 31 320,0 тис. грн. (-1 314,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок переважно введення в експлуатацію об'єктів нерухомості та погашення поточної дебіторської заборгованості, у пасиві – за рахунок часткового погашення зобов'язань за позиками). У IV кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець IV кварталу 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 5 483,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2012 року представлено, переважно коштами, які надійшли від розміщення дисконтних облігацій власного випуску – 21 236,0 тис. грн., а також коштами, які надійшли у формі фінансових позик - 13 841,1 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 1 286,0 тис. грн. або 4,1% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів), а також більш ліквідними активами - поточними фінансовими інвестиціями – 20 009,0 тис. грн. або 63,9% активів підприємства.

За підсумками 2012 року доходи підприємства було переважно сформовано надходженнями від надання послуг замовника будівництва. Здійснені витрати пов'язані, насамперед, із нарахуванням амортизації дисконту, зі сплатою відсотків за користування позик тощо. В цілому, за результатами 12 місяців 2012 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» отримало чистий збиток у обсязі (-) 1 666,0 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 IV кварталу 2012 року довгострокові зобов'язання за випущеними у 2007 році дисконтними облігаціями збільшилися на суму нарахованої амортизації дисконту у обсязі 309,0 тис. грн., таким чином на звітну дату зобов'язання за цінними паперами склали 21 236,0 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.

Актив	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
I. Необоротні активи	17 603	3 511	3 549	4 816	5 020	5 028	5 435	1 297
Незавершені капітальні інвестиції	17 584	3 500	3 543	4 813	5 018	5 018	5 425	1 286
Основні засоби	15	11	6	3	2	10	10	11
Інші необоротні активи	4	0	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	12 729	27 534	27 479	27 140	27 156	27 160	27 199	30 023
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0	0	0	0	0	12	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	3 521	727	732	761	893	873	941	57
з бюджетом	3 521	727	732	761	893	873	941	57
Інша поточна дебіторська заборгованість	601	579	519	28	28	29	21	7 977
Поточні фінансові інвестиції	8 583	26 223	26 223	26 223	26 223	26 223	26 223	20 009
Грошові кошти та їх еквіваленти:	22	3	0	8	3	11	8	512
в національній валюті	22	3	0	8	3	11	8	512
Інші оборотні активи	2	2	5	120	9	11	6	267
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	30 332	31 045	31 028	31 956	32 176	32 188	32 634	31 320
Пасив								
I. Власний капітал	(289)	(1 308)	(2 462)	(3 817)	(4 178)	(4 476)	(4 783)	(5 483)
Статутний капітал	38	38	38	38	38	38	38	38
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(327)	(1 346)	(2 500)	(3 855)	(4 216)	(4 514)	(4 821)	(5 521)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	16 795	17 810	18 886	20 027	20 322	20 623	20 927	21 236
Інші довгострокові зобов'язання	16 795	17 810	18 886	20 027	20 322	20 623	20 927	21 236
IV. Поточні зобов'язання	13 826	14 543	14 604	15 746	16 032	16 041	16 490	15 567
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	73	85	103	94	124	123	119	1 658
Поточні зобов'язання за розрахунками:	3	0	0	20	1	2	3	3
з бюджетом	0	0	0	0	0	0	0	0
зі страхування	1	0	0	1	0	1	1	1
з оплати праці	2	0	0	1	1	1	2	2
Інші поточні зобов'язання	13 750	14 458	14 501	15 650	15 907	15 916	16 368	13 906
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	30 332	31 045	31 028	31 956	32 176	32 188	32 634	31 320

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будівельний торговий будинок»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	410	14 659	5	170	105	220	326	8 311
Інші операційні доходи	1	0	0	0	0	0	0	0
Інші доходи	5 215	0	0	0	0	0	0	5 759
Разом чисті доходи	5 626	14 659	5	170	105	220	326	14 070
Собівартість реалізованих товарів	0	14 382	0	45	20	38	58	7 888
Витрати на оплату праці	30	31	3	0	0	0	0	0
Відрахування на соціальні заходи	11	12	1	0	0	0	0	0
Амортизація	4	4	5	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	405	98	74	102	46	62	85	99
Інші витрати	5 947	1 145	1 076	1 280	400	778	1 148	7 746
Разом витрати	6 401	15 678	1 159	1 525	466	878	1 291	15 733
Податок на прибуток	4	6	0	98	0	1	1	3
Чистий прибуток (збиток)	(775)	(1 019)	(1 154)	(1 355)	(361)	(659)	(966)	(1 666)

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>