

## Рейтинговий звіт ВТБК 001-013 short 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 - 27 552 000,00 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 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:	15.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB+</b>
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 2010 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	05.12.2008	20.03.2009	25.06.2009	11.09.2009	22.12.2009	16.03.2010	15.06.2010
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 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 за на суму більше 20,0 млн. грн.

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

- високою залежністю Емітента від АТ «Будівельний торговий будинок»; результати діяльності останнього залежать від масштабності будівельних проектів та портфеля замовлень;
- призупиненням будівельних робіт зі зведення багатоповерхових житлових будинків у мікрорайоні Південні П'ятихатки (вул. Зубарева) м. Харкова, де Емітент виступає Замовником та Інвестором;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента та АТ «Будівельний торговий будинок»;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та 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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	18 530,8	30 332,0	30 687,0	35 524,0	31 028,0	31 045,0	31 043,0
Власний капітал	485,7	(289,0)	(591,0)	(774,0)	(1 004,0)	(1 308,0)	(1 630,0)
Дебіторська заборгованість	887,0	4 122,0	4 178,0	3 029,0	1 282,0	1 306,0	1 308,0
Кредиторська заборгованість	15 945,1	30 621,0	31 278,0	33 298,0	32 032,0	32 353,0	32 635,0
Поточні зобов'язання	2 206,7	13 826,0	14 235,0	16 003,0	14 381,0	14 543,0	14 562,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	4 190,1	17 584,0	17 852,0	9 526,0	3 500,0	3 500,0	3 510,0

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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	2006
Разом чисті доходи	4 446,6	5 626,0	13,0	8 540,0	14 659,0	14 659,0	0,0
Разом витрати	3 998,4	6 401,0	315,0	9 025,0	15 374,0	15 678,0	284,0
Чистий прибуток (збиток)	448,2	(775,0)	(302,0)	(485,0)	(715,0)	(1 019,0)	284,0

## Резюме

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. Отже у I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Харківського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 9,9% до 723,4 млн. грн.) порівняно з минулим роком. Треба враховувати той факт, що у I кварталі 2010 року у зв'язку із холодною погодою більшість робіт не проводилось, тому у подальшому можливе зростання активності проведення будівельних робіт. В аналізованому періоді будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості Харківського регіону залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити пошкваллення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

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. Станом на 31.03.2010 р. виконані земляні роботи, а також здійснено влаштування паль під житловий будинок. Сьогодні всі будівельно-монтажні роботи призупинені. За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта становить 3,8% (протягом 2009-I кварталу 2010 рр. не змінився), профінансовано робіт на 4 711,0 тис. грн. Закінчити будівництво планується у грудні 2013 року.

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 2010 року валюта балансу ТОВ «Будівельний торговий будинок» не змінилась і станом на 31.03.2010 року становила 31 043,0 тис. грн. Станом на 31.03.2010 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 (57%). Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Будівельний торговий будинок» протягом I кварталу 2010 року стало отримання збитку у розмірі (-)284,0 тис. грн.

Протягом I кварталу 2010 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» користувалось беззаставною позикою, під 1% річних з терміном погашення до 31.12.2009 р. (продовжено до 31.12.2010 року). Станом на 31.03.2010 р. заборгованість ТОВ «Будівельний торговий будинок» за цією позикою становила 14 276,0 тис. грн. (46% валюти балансу), і протягом аналізованого періоду збільшилась на 16,0 тис. грн.

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.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ТОВ «Будівельний торговий будинок» підтверджено на рівні uaB+, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
<b>Актив</b>	<b>18 530,80</b>	<b>30 332,00</b>	<b>30 687,00</b>	<b>32 524,00</b>	<b>31 028,00</b>	<b>31 045,00</b>	<b>31 043,00</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>4 208,30</b>	<b>17 603,00</b>	<b>17 866,00</b>	<b>9 539,00</b>	<b>3 516,00</b>	<b>3 511,00</b>	<b>3 510,00</b>
Незавершене будівництво	4 190,10	17 584,00	17 852,00	9 526,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00
Основні засоби:	18,20	15,00	14,00	13,00	12,00	11,00	10,00
Інші необоротні активи	0,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>14 322,50</b>	<b>12 729,00</b>	<b>12 821,00</b>	<b>22 985,00</b>	<b>27 512,00</b>	<b>27 534,00</b>	<b>27 533,00</b>
Дебіторська заборгованість за товари:	56,20	0,00	16,00	581,00	4,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	819,90	3 521,00	3 617,00	1 919,00	711,00	727,00	729,00
з бюджетом	819,90	3 521,00	3 617,00	1 919,00	711,00	727,00	729,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	10,90	601,00	545,00	529,00	567,00	579,00	579,00
Поточні фінансові інвестиції	13 421,50	8 583,00	8 620,00	19 938,00	26 223,00	26 223,00	26 223,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	14,00	22,00	21,00	13,00	5,00	3,00	0,00
в національній валюті	14,00	22,00	21,00	13,00	5,00	3,00	0,00
Інші оборотні активи	0,00	2,00	2,00	5,00	2,00	2,00	2,00
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Пасив</b>	<b>18 530,80</b>	<b>30 332,00</b>	<b>30 687,00</b>	<b>32 524,00</b>	<b>31 028,00</b>	<b>31 045,00</b>	<b>31 043,00</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>485,70</b>	<b>(289,00)</b>	<b>(591,00)</b>	<b>(774,00)</b>	<b>(1 004,00)</b>	<b>(1 308,00)</b>	<b>(1 592,00)</b>
Статутний капітал	37,50	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	448,20	(327,00)	(629,00)	(812,00)	(1 042,00)	(1 346,00)	(1 630,00)
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>15 838,40</b>	<b>16 795,00</b>	<b>17 043,00</b>	<b>17 295,00</b>	<b>17 550,00</b>	<b>17 810,00</b>	<b>18 073,00</b>
Інші довгострокові зобов'язання	15 838,40	16 795,00	17 043,00	17 295,00	17 550,00	17 810,00	18 073,00
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>2 206,70</b>	<b>13 826,00</b>	<b>14 235,00</b>	<b>16 003,00</b>	<b>14 482,00</b>	<b>14 543,00</b>	<b>14 562,00</b>
Кредиторська заборгованість за товари	106,30	73,00	87,00	87,00	98,00	85,00	98,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,40	3,00	3,00	26,00	3,00	0,00	0,00
з бюджетом	0,40	0,00	0,00	23,00	0,00	0,00	0,00
зі страхування	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
з оплати праці	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	2 100,00	13 750,00	14 145,00	15 890,00	14 381,00	14 458,00	14 464,00
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	0,0	200,0	410,0	13,0	14 659,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,2	1,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	4 246,4	5 215,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>4 446,6</b>	<b>5 626,0</b>	<b>13,0</b>	<b>14 659,0</b>	<b>0,0</b>
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	0,0	19,9	30,0	8,0	31,0	3,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	7,5	11,0	3,0	12,0	1,0
Амортизація	0,0	2,5	4,0	1,0	4,0	1,0
Інші операційні витрати	0,0	394,1	405,0	32,0	98,0	16,0
у тому числі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	14 382,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	3 573,9	5 947,0	271,0	1 145,0	263,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,5	4,0	0,0	6,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>0,0</b>	<b>3 998,4</b>	<b>6 401,0</b>	<b>315,0</b>	<b>15 678,0</b>	<b>(284,0)</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>448,2</b>	<b>(775,0)</b>	<b>(302,0)</b>	<b>(1 019,0)</b>	<b>(284,0)</b>



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует.. Житловий будинок по вул. Олімпійській, 9-А та секції 4-та, 5-та будинку по пр. Московському, 97 у м. Харкові (зліва-направо)



Рисунок.1. Реконструйований гуртожиток по вул. 17 Партз'їзду, 24 та житловий будинок по вул. Зубарева, 32 у м. Харкові (зліва-направо)