

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
<http://www.credit-rating.com.ua>

Рейтинговий звіт ВТВК 001-009-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 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:	25.06.2009 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 2009 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	14.03.2008	03.06.2008	19.09.2008	05.12.2008	20.03.2009	25.06.2009
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 ТОВ «Будівельний торговий будинок» 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 останні 3 роки на суму 20 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 проєктів та портфеля замовлень;
- значним уповільненням темпів будівельних робіт зі зведення багатоповерхових житлових будинків у мікрорайоні Південні П'ятихатки (вул. Зубарева) м. Харкова;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента та АТ «Будівельний торговий будинок»;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	18,8	18 530,8	19 182,9	30 332,0	30 687,0
Власний капітал	18,8	485,7	585,1	(289,0)	(591,0)
Дебіторська заборгованість	0,0	887,0	2 337,3	4 122,0	4 178,0
Кредиторська заборгованість	0,0	15 945,1	18 597,8	30 621,0	31 278,0
Поточні зобов'язання	0,0	2 206,7	2 525,4	13 826,0	14 235,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	4 190,1	7 676,6	17 584,0	17 852,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	0,0	4 446,6	5 315,9	5 626,0	13,0
Разом витрати	0,0	3 998,4	5 216,5	6 401,0	315,0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	448,2	99,4	(775,0)	(302,0)

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, динаміка якого відповідає загальноукраїнській тенденції, за якої спостерігається зростання обсягів будівництва, попиту та вартості житлової нерухомості.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 490,5 млн. грн., що на 46% менше, проти січня-березня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у I кварталі поточного року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва). Зокрема, знизилась темпи робіт з: підготовки будівельних ділянок – на 74,9 в. п., установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 54,7 в. п., будівництва будівель та споруд – на 45,5 в. п.

В аналізованому періоді товариство проваджувало діяльність, пов'язану з реалізацією інвестиційно-будівельного проекту будівництва житлового будинку у м. Харкові по вул. Дружби Народів, 36. Станом на 30.12.2008 р. рішенням виконавчого комітету Харківської міської ради будинок введений в експлуатацію (Акт приймальної державної комісії зареєстровано в Державній архітектурно-будівельній інспекції України 16.02.2009 р.).

Крім того, ТОВ «Будівельний торговий будинок» як Замовник та Інвестор розпочало проект будівництва багатопверхових 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 31.03.2009 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 I кварталу 2009 року 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 2009 року валюта балансу ТОВ «Будівельний торговий будинок» збільшилась на 1,2%, або 355,0 тис. грн., переважно за рахунок незавершеного будівництва (реалізація будівельних проектів по вул. Дружби Народів та по вул. Зубарева у м. Харкові) в активах та інших поточних зобов'язань (переважно позика від ТОВ «Фондова компанія «Інвеста») в пасивах, і на кінець березня 2009 року становила 30 687,0 тис. грн. Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Будівельний торговий будинок» протягом I кварталу 2009 року стало отримання збитку в розмірі (-) 302,0 тис. грн.

Протягом I кварталу 2009 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» користувалось беззаставною позикою, наданою ТОВ «Фондова компанія «Інвеста» під 1% річних з терміном погашення до 05.03.2009 р. (продовжена до 31.12.2009 р.). Станом на 31.03.2009 р. заборгованість ТОВ «Будівельний торговий будинок» за цією позикою становить 14 061,0 тис. грн. (45,8% валюти балансу), і протягом аналізованого періоду збільшилась на 354,0 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». Станом на 31.03.2009 р. 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 моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

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

Показник	31.12.06	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	18,80	18 530,80	19 182,90	30 332,00	30 687,00
I. Необоротні активи	18,80	4 208,30	7 848,20	17 603,00	17 866,00
Незавершене будівництво	0,00	4 190,10	7 676,60	17 584,00	17 852,00
Основні засоби:	18,80	18,20	18,00	15,00	14,00
Інші необоротні активи	0,00	0,00	153,60	4,00	0,00
II. Оборотні активи	0,00	14 322,50	11 334,70	12 729,00	12 821,00
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	56,20	0,00	0,00	16,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,00	819,90	1 617,80	3 521,00	3 617,00
з бюджетом	0,00	819,90	1 617,80	3 521,00	3 617,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	10,90	719,40	601,00	545,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	13 421,50	8 583,10	8 583,00	8 620,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,00	14,00	414,40	22,00	21,00
в національній валюті	0,00	14,00	414,40	22,00	21,00
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	18,80	18 530,80	19 182,90	30 332,00	30 687,00
I. Власний капітал	18,80	485,70	585,10	(-) 289,00	(-) 591,00
Статутний капітал	37,50	37,50	37,50	38,00	38,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,00	448,20	547,60	(-) 327,00	(-) 629,00
Неоплачений капітал	18,70	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	15 838,40	16 072,40	16 795,00	17 043,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	15 838,40	16 072,40	16 795,00	17 043,00
IV. Поточні зобов'язання	0,00	2 206,70	2 525,40	13 826,00	14 235,00
Кредиторська заборгованість за товари	0,00	106,30	0,20	73,00	87,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	0,40	4,00	3,00	3,00
з бюджетом	0,00	0,40	1,60	0,00	0,00
зі страхування	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
з оплати праці	0,00	0,00	1,50	2,00	2,00
Інші поточні зобов'язання	0,00	2 100,00	2 521,20	13 750,00	14 145,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	200,0	100,0	410,0	13,0
Інші операційні доходи	0,0	0,2	0,5	1,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	4 246,4	5 215,4	5 215,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	4 446,6	5 315,9	5 626,0	13,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	19,9	7,3	30,0	8,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	7,5	2,7	11,0	3,0
Амортизація	0,0	2,5	1,0	4,0	1,0
Інші операційні витрати	0,0	394,1	62,2	405,0	32,0
у тому числі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	3 573,9	5 142,1	5 947,0	271,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,5	1,2	4,0	0,0
Разом витрати	0,0	3 998,4	5 216,5	6 401,0	315,0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	448,2	99,4	(-) 775,0	(302,0)