

Рейтинговий звіт ВТВК 001-019 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:	20.12.2011 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 III квартал та 9 місяців 2011 року загалом, 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	14.03.2011	31.05.2011	01.09.2011	20.12.2011
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 ПАТ «Будівельний торговий будинок», що має досвід проведення будівельно-монтажних робіт: зведено 5 житлових будинків загальною площею 39,1 тис. кв. м та виконано будівельно-монтажні роботи на суму більше 34 млн. грн.
- збільшенням ступеню будівельної готовності проекту будівництва дев'ятиповерхового чотирьохсекційного житлового будинку у мікрорайоні Південні П'ятихатки по вул. Зубарева,7 Орджонікідзевського району м. Харкова до 68% станом на 20.12.2011 р. (на 30.06.2011 р. – 15%).

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

- залежністю Емітента від діяльності ПАТ «Будівельний торговий будинок»;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента та ПАТ «Будівельний торговий будинок»;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю 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	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	18 530,8	30 332,0	31 045,0	31 031,0	31 029,0	31 041,9	30 940,0	31 179,0
Власний капітал	485,7	(289,0)	(1 308,0)	(2 154,0)	(2 463,0)	(2 734,7)	(3 158,6)	(3 475,0)
Дебіторська заборгованість	887,0	4 122,0	1 306,0	1 249,0	1 251,1	1 260,3	740,0	775,0
Довгострокові зобов'язання	15 838,0	16 795,0	17 810,0	33 185,0	18 886,0	19 165,0	19 447,8	19 735,0
Поточні зобов'язання	2 206,7	13 826,0	14 543,0	14 574,0	14 605,0	14 612,0	14 650,8	14 881,0
Незавершене будівництво	4 190,1	17 584,0	3 500,0	3 543,0	3 543,0	3 543,0	3 961,7	4 163,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Разом чисті доходи	4 446,6	5 626,0	14 659,0	5,0	5,0	21,3	64,6	100,0
Разом витрати	3 998,4	6 401,0	15 678,0	(851,0)	(1 159,0)	(293,5)	(663,3)	(1 075,0)
Чистий прибуток (збиток)	448,2	(775,0)	(1 019,0)	(846,0)	(1 154,0)	(272,2)	(696,1)	(975,0)

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. В цілому, протягом I-II кварталів 2011 року на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області спостерігалась деяка активізація діяльності будівельних компаній, яка знаходить відповідне відображення у статистичних показниках. Так, індекс обсягу виконаних робіт мав позитивну динаміку протягом січня-червня, але вже з початку III кварталу поточного року темпи виконання будівельних робіт у області почали знижатися. За даними Головного управління статистики у Харківській області протягом 9 місяців 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт у фактичних цінах знизились на 1%, до рівня в 2,5 млрд. грн., відносно 9 місяців 2010 року. Скорочення обсягів виконаних будівельних робіт, порівняно з аналогічним періодом попереднього року, відбулося за такими видами будівельної діяльності: будівництво будівель і споруд – на 5%, роботи з завершення будівництва – на 69%. Проте, обсяги робіт з підготовки будівельних ділянок та установа інженерного устаткування будівель та споруд збільшились на 9% та 64% відповідно.

Сьогодні ТОВ «Будівельний торговий будинок» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва дев'ятиповерхового чотирьохсекційного житлового будинку у мікрорайоні Південні П'ятихатки по вул. Зубарева, 7 Орджонікідзевського району м. Харкова. 27 березня 2008 року між ТОВ «Будівельний торговий будинок» та ПАТ «Будівельний торговий будинок» було укладено договір №2/08 про передачу ТОВ «Будівельний торговий будинок» функцій Замовника будівництва даного житлового будинку. На виконання будівельних робіт ПАТ «Будівельний торговий будинок» отримало Дозвіл за №280/09 від 21.09.2009 р. терміном дії до 21.02.2012 р. Станом на 01.10.2011 р. повністю завершені земляні роботи, влаштування паль під житловий будинок та улаштування фундаменту. Протягом липня-вересня 2011 року у першій секції були завершені роботи по перекриттю п'ятого поверху та виконанні роботи з улаштування стін шостого поверху, у другій секції – завершені роботи по перекриттю шостого поверху, у третій секції – завершені роботи з улаштування стін шостого поверху, у четвертій секціях – завершені роботи по перекриттю сьомого поверху. На кінець IV кварталу 2011 року по чотирьох секціях завершені роботи по перекриттю дев'ятого поверху і ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, зріс до 68,0% (у II кварталі 2011 року – 15%, у I кварталі 2011 року – 10,0%). На кінець вересня 2011 року профінансовано робіт на суму 17 505 тис. грн. Закінчити будівництво планується у I-II кварталі 2012 року.

Діяльність ТОВ «Будівельний торговий будинок» опосередковано пов'язана з діяльністю ПАТ «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; ПАТ «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 III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Будівельний торговий будинок» збільшилася на 239,0 тис. грн. і становила 31 179 тис. грн. Станом на 30.09.2011 р. основною складовою активів є поточні фінансові інвестиції (84%), пасиву – довгострокові зобов'язання, представлені розміщеними дисконтними облігаціями та нарахованою амортизацією дисконту (63%). Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Будівельний торговий будинок» за 9 місяців 2011 року стало отримання збитку у розмірі (-) 975,0 тис. грн.

Протягом III кварталу 2011 року ТОВ «Будівельний торговий будинок» користувалось беззаставними позиками, наданими ТОВ «Фондова компанія «Інвеста» під 1% річних з терміном погашення 30.03.2012 р. та ПАТ «БТБ» з терміном погашення 30.03.2012 р. Станом на 30.09.2011 р. заборгованість ТОВ «Будівельний торговий будинок» за цими позиками становила 14 644,4 тис. грн. (47% валюти балансу), і протягом аналізованого періоду збільшилася на 199,4 тис. грн. (компанія отримала позику від ПАТ «БТБ»).

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 III кварталу 2011 року довгострокові зобов'язання за випущеними у 2007 році дисконтними облігаціями збільшилися на суму нарахованої амортизації дисконту у розмірі 287,2 тис. грн. і таким чином зобов'язання за облігаціями на звітну дату склали 19 735,0 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

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

**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	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Актив	18 530,80	30 332,00	31 045,00	31 031,00	31 028,00	31 042,00	30 940,00	31 179,00
I. Необоротні активи	4 208,30	17 603,00	3 511,00	3 550,00	3 549,00	3 550,00	3 967,60	4 168,00
Незавершене будівництво	4 190,10	17 584,00	3 500,00	3 543,00	3 543,00	3 543,00	3 961,70	4 163,00
Основні засоби:	18,20	15,00	11,00	7,00	6,00	7,00	5,90	5,00
Інші необоротні активи	0,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Оборотні активи	14 322,50	12 729,00	27 534,00	27 481,00	27 479,00	27 492,00	26 972,40	27 011,00
Дебіторська заборгованість за товари:	56,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	819,90	3 521,00	727,00	731,00	732,00	731,80	724,00	753,00
з бюджетом	819,90	3 521,00	727,00	731,00	732,00	731,80	724,00	753,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	10,90	601,00	579,00	518,00	519,00	528,50	16,00	22,00
Поточні фінансові інвестиції	13 421,50	8 583,00	26 223,00	26 223,00	26 223,00	26 222,70	26 222,70	26 223,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	14,00	22,00	3,00	1,00	0,00	6,40	7,60	2,00
в національній валюті	14,00	22,00	3,00	1,00	0,00	6,40	7,60	2,00
Інші оборотні активи	0,00	2,00	2,00	2,00	5,00	2,50	2,10	11,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	18 530,80	30 332,00	31 045,00	31 031,00	27 479,00	31 042,00	30 940,00	31 179,00
I. Власний капітал	485,70	(289,00)	(1 308,00)	(2 154,00)	(2 462,00)	(2 435,00)	(3 158,60)	(3 437,00)
Статутний капітал	37,50	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	448,20	(327,00)	(1 346,00)	(2 192,00)	(2 500,00)	(2 772,00)	(3 196,10)	(3 475,00)
Неоплачений капітал	0,00	0,00	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	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	15 838,40	16 795,00	17 810,00	18 611,00	18 886,00	19 165,00	19 447,80	19 735,00
Інші довгострокові зобов'язання	15 838,40	16 795,00	17 810,00	18 611,00	18 886,00	19 165,00	19 447,80	19 735,00
IV. Поточні зобов'язання	2 206,70	13 826,00	14 543,00	14 574,00	14 604,00	14 612,00	14 650,80	14 881,00
Кредиторська заборгованість за товари	106,30	73,00	85,00	106,00	103,00	106,00	107,70	94,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,40	3,00	0,00	0,00	0,00	2,00	1,70	2,00
з бюджетом	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,20	0,00
зі страхування	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,60	1,00
з оплати праці	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,90	1,00
Інші поточні зобов'язання	2 100,00	13 750,00	14 458,00	14 468,00	14 501,00	14 505,00	14 541,40	14 785,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Джерело: ТОВ «Будівельний торговий будинок»

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

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажу	200,0	410,0	14 659,0	5,0	5,0	25,5	77,5	120,0
Непрямі податки та інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	12,9	20,0
Інші операційні доходи	0,2	1,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	5,0	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	64,6	100,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	19,9	30,0	31,0	1,0	3,0	2,9	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	7,5	11,0	12,0	4,0	1,0	1,1	0,0	0,0
Амортизація	2,5	4,0	4,0	42,0	5,0	1,1	0,0	0,0
Інші операційні витрати	394,1	405,0	98,0	0,0	74,0	9,4	101,2	96,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	14 382,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32,0
Інші звичайні витрати	3 573,9	5 947,0	1 145,0	801,0	1 076,0	279,0	562,1	850,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	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	97,4	97,0
Разом витрати	3 998,4	6 401,0	15 678,0	(851,0)	(1 159,0)	(293,5)	(760,7)	(1 075,0)
Чистий прибуток (збиток)	448,2	(775,0)	(1 019,0)	(846,0)	(1 154,0)	(272,2)	(696,1)	(975,0)

Джерело: ТОВ «Будівельний торговий будинок»



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует.. Житловий будинок по вул. Зубарева, 7 у м. Харкові станом на 01.10.2011 р.