

Рейтинговий звіт BTRS 001-006 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Батріс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 156 461 037,48 грн.• серії В – 25 084 268,40 грн.• серії С – 17 632 347,64 грн. на загальну суму: 199 177 653,52 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-С – 56,78 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 2 755 566 штук• серії В – 441 780 штук• серії С – 310 538 штук на загальну загальна кількість: 3 507 884 штуки
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none">• серій А - С – з 08.09.2008 р. по 07.09.2009 р.
Термін обігу:	<ul style="list-style-type: none">• серій А - С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.04.2010 р.
Термін погашення:	<ul style="list-style-type: none">• серій А - С – з 01.05.2010 р. по 30.04.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	05.06.2008 р.
Дата оновлення:	17.09.2009 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 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Батріс» за II квартал та I півріччя 2009 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	05.06.2008	05.09.2008	13.11.2008	12.03.2009	18.06.2009	17.09.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільових облігацій на строк до 12 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Батріс» підтримується:

- збільшенням ступеню будівельної готовності проекту багатофункціонального центру по пров. Банному у м. Харкові до 65% (станом на 01.04.2009 р. – 56%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Батріс» обмежується:

- відсутністю у Емітента досвіду з реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.06.2009 р. – (-) 69,8 млн. грн.) внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Активи	39 515,3	58 963,2	66 561,4	288 172,6	286 611	285 950	304 225
Грошові кошти	3 153,5	9 631,2	3 217,9	16 074,9	71	14	6 610
Дебіторська заборгованість	16 709,8	18 130,8	14 537,7	15 268,4	21 875	18 552	23 765
Незавершене будівництво	19 578,8	31 162,1	47 965,3	56 205,6	65 668	68 522	73 927
Довгострокові зобов'язання	42 339,0	67 006,6	75 396,7	293 043,2	344 641	335 303	366 859
Власний капітал	(4 102,9)	(10 001,3)	(10 120,5)	(6 162,1)	(60 577)	(57 443)	(69 847)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Чистий обсяг продажів	73,8	120,4	100,2	167,7	222,7	313	55	107
Разом чисті доходи	39 663,8	40 364,2	19 121,2	32 843,8	62 354,1	348 555	13 637	26 751
Разом витрати	43 267,8	45 334,3	25 019,6	38 861,4	64 413,3	405 029	10 985	36 503
Чистий прибуток (збиток)	(3 604,0)	(4 970,1)	(5 898,4)	(6 017,6)	(2 059,2)	(56 474)	2 652	(9 752,0)

ТОВ «Батріс» зареєстровано Виконавчим комітетом Харківської міської ради 29.08.2003 р. Компанія здійснює діяльність, пов'язану з організацією та фінансуванням будівництва об'єктів нерухомості для продажу чи здавання в оренду на ринку нерухомості м. Харкова.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II 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. За даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-червні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 1 149,0 млн. грн., що на 43,0% менше, проти січня-червня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-червні поточного року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва, обсяг яких збільшився у 2 рази). Зокрема, знизилась темпи робіт з підготовки будівельних ділянок – на 56,4 в. п., установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 53,5 в. п., будівництва будівель та споруд – на 42,3 в. п.

ТОВ «Батріс» не має досвіду будівельної діяльності та наразі вперше як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва багатофункціонального центру обслуговування з паркінгом та елементами житлової забудови по пров. Банному в м. Харкові. З метою фінансування будівництва компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А-С загальною номінальною вартістю 199 177,6 тис. грн. Спорудження об'єкта будівництва відбувається на земельній ділянці загальною площею 2,4923 га, наданій ТОВ «Батріс» в оренду.

Будівельні роботи на об'єкті будівництва виконує АТ «Харківстальконструкція», яке уклало з ТОВ «Батріс» Договір генерального будівельного підряду № 42 від 16.10.2007 р. Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва згідно з розрахунком кошторису складає 218,1 млн. грн.

Станом на 01.07.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінками ТОВ «Батріс», складає 65% (станом на 01.04.2009 р. - 56%), обсяг фінансування проекту становив 83 753,7 тис. грн. (станом на 01.04.2009 р. – 78 387,2 тис. грн.). Наразі на об'єкті проводяться роботи зі зведення монолітного залізобетонного каркасу на рівні 10-18 поверхів – готовність 99%, роботи з цегляної кладки – готовність 78% (станом на 01.04.2009 р. – 65%), роботи з встановлення вікон – 70%, а також проводяться роботи з облаштування підлог паркінгу – 35% (станом на 01.04.2009 р. – 30%), встановлення крівлі – 19% (станом на 01.04.2009 р. – 17%), зовнішні оздоблювальні роботи – 14% (станом на 01.04.2009 р. – 10%), встановлення системи вентиляції – 57% (станом на 01.04.2009 р. – 47%), роботи з водопостачання та каналізації – 45% (станом на 01.04.2009 р. – 35%).

Орієнтовний строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію згідно з графіком – IV квартал 2009 року.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Батріс» збільшилась на 18 275,0 тис. грн. – до 304 225,0 тис. грн. за рахунок переважно незавершеного будівництва, а також залишків грошових коштів на рахунках. Станом на 30.06.2009 р. необоротні активи практично повністю сформовані незавершеним будівництвом у сумі 73 927,0 тис. грн. (+5 405,0 тис. грн. протягом II кварталу 2009 року – реалізація проекту будівництва багатофункціонального центру по пров. Банному в м. Харкові). Дебіторська заборгованість компанії протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 5 213,0 тис. грн. – до 23 765,0 тис. грн. за рахунок, насамперед, іншої поточної дебіторської заборгованості, яка станом на 30.06.2009 р. дорівнювала 8 798,0 тис. грн. Поточні фінансові інвестиції ТОВ «Батріс» станом на кінець II кварталу 2009 року дорівнювали 198 528,0 тис. грн. Станом на 30.06.2009 р. ТОВ «Батріс» акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 6 610,0 тис. грн.

Основним джерелом фінансування поточної діяльності ТОВ «Батріс» протягом II кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання, які станом на 30.06.2009 р. становили 366 859,0 тис. грн. та сформовані заборгованістю за банківською позицією (167 681,0 тис. грн.), а також зобов'язаннями за розміщеними облігаціями серій А-С у сумі 199 178,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 30.06.2009 р. складають 2,4% валюти балансу (7 213,0 тис. грн.), з них: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 107,0 тис. грн. За підсумками I півріччя 2009 року компанія отримала чистий збиток у сумі 9 752,0 тис. грн.

ТОВ «Батріс» отримало банківську позику, загальна сума за договором становить 23 300 000,0 євро. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість за кредитом становила 167 681,0 тис. грн.

22.08.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-С за № 686/2/08 – 688/2/08 відповідно. Станом на 01.07.2009 р. облігації серій А-С розміщені у повному обсязі на загальну суму 199 177,6 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Батріс» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Батріс», тис. грн.

Актив	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
I. Необоротні активи	31 188,4	47 990,6	255 481,9	65 692	68 545	73 949
Незавершене будівництво	31 162,1	47 965,3	56 205,6	65 668	68 522	73 927
Основні засоби	26,3	25,3	24,4	24	23	22
II. Оборотні активи	27 769,1	18 565,6	32 685,5	220 914	217 405	230 276
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0	0	0
готова продукція	6,2	6,2	6,2	6	6	6
Дебіторська заборгованість за товари	162,6	80,1	73,0	125	45	27
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	6 745,3	8 771,8	9 860,1	14 009	14 248	14 940
Інша поточна дебіторська заборгованість	11 222,9	5 685,8	5 335,3	7 741	4 259	8 798
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	198 528,0	198 528,0	198 528
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	9 631,2	3 217,9	14 465,9	71	14	2 252
в іноземній валюті	0,0	0,0	1 609,0	0	0	4 358
Інші оборотні активи	0,9	803,8	1 336,0	434	305	1 367
III. Витрати майбутніх періодів	5,7	5,2	5,2	5	0	0
Баланс	58 963,2	66 561,4	288 172,6	286 611	285 950	304 225
Пасив						
I. Власний капітал	(10 001,3)	(10 120,5)	(6 162,1)	(60 577)	(57 443)	(69 847)
Статутний капітал	1 550,3	1 550,3	1 550,3	1 550	1 550	1 550
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(11 551,6)	(11 670,8)	(7 712,4)	(62 127)	(58 993)	(71 397)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	67 006,6	75 396,7	293 043,2	344 641	335 303	366 859
IV. Поточні зобов'язання	1 957,9	1 285,2	1 291,5	2 547	8 090	7 213
Кредиторська заборгованість за товари	215,4	73,1	78,5	92	221	107
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,5	0,1	0,3	1	0	0
зі страхування	0,0	0,0	0,5	1	0	1
з оплати праці	0,6	1,2	1,6	2	1	1
Інші поточні зобов'язання	1 741,4	1 210,8	1 210,6	2 451	7 868	7 104
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Баланс	58 963,2	66 561,4	288 172,6	286 611	285 950	304 225

Джерело: ТОВ «Батріс»

Фінансові результати ТОВ «Батріс», тис. грн.

Показник	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Чистий обсяг продажів	73,8	120,4	100,2	167,7	222,7	313	55	107
Інші операційні доходи	38 336,5	38 336,5	18 806,0	27 932,0	51 754,7	51 755	0	13 054
Інші звичайні доходи	1 253,5	1 907,3	215,0	4 744,1	10 376,7	296 487	13 582	13 590
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Разом чисті доходи	39 663,8	40 364,2	19 121,2	32 843,8	62 354,1	348 555	13 637	26 751
Матеріальні витрати	0,0	0,0	32,2	32,2	67,6	67	0	0
Витрати на оплату праці	0,0	42,0	2,9	5,1	8,5	15	4	8
Відрахування на соціальні заходи	15,4	25,4	1,1	1,9	3,1	8	1	3
Амортизація	6,9	7,9	1,0	1,9	2,8	4	1	2
Інші операційні витрати	40 213,7	41 553,8	19 247,5	30 789,0	54 578,9	55 450	581	22 638
Інші звичайні витрати	2 992,3	3 404,8	5 734,9	8 031,3	9 752,4	349 485	10 430	13 884
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	300,4	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Разом витрати	43 267,8	45 334,3	25 019,6	38 861,4	64 413,3	405 029	10 985	36 503
Чистий прибуток (збиток)	(3 604,0)	(4 970,1)	(5 898,4)	(6 017,6)	(2 059,2)	(56 474)	2 652	(9 752)

Джерело: ТОВ «Батріс»



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Банному в м. Харкові станом на 22.05.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Банному в м. Харкові станом на 21.08.2009 р.