

Рейтинговий звіт BTRS 001-011 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: | 24.12.2010 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 III квартал та 9 місяців 2010 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 | 18.06.2009 | 17.09.2009 | 03.12.2009 | 26.10.2010 | 24.12.2010 | 24.12.2010 | 24.12.2010 | 24.12.2010 |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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 | призупинення | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремий 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:

- введенням в експлуатацію багатофункціонального центру по пров. Банному у м. Харкові, приміщення в якому мають передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

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

- відсутністю у Емітента досвіду з погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.09.2010 р. – (-) 55,9 млн. грн.) внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 2008 | I кв. 2009 | I півр. 2009 | 9 міс. 2009 | 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 |
|----------------------------|----------|------------|--------------|-------------|----------|------------|--------------|-------------|
| Активи | 286 611 | 285 950 | 304 225 | 348 044 | 370 584 | 374 136 | 223 875 | 212 094 |
| Грошові кошти | 71 | 14 | 6 610 | 7 716 | 2 095 | 156 | 2 867 | 965 |
| Дебіторська заборгованість | 21 875 | 18 552 | 23 765 | 37 136 | 35 925 | 33 703 | 26 495 | 24 105 |
| Незавершене будівництво | 65 668 | 68 522 | 73 927 | 109 666 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Довгострокові зобов'язання | 344 641 | 335 303 | 366 859 | 426 041 | 443 715 | 422 045 | 203 640 | 226 107 |
| Власний капітал | (60 577) | (57 443) | (69 847) | (84 198) | (78 602) | (77 774) | (30 365) | (55 903) |

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | I кв. 2009 | I півр. 2009 | 9 міс. 2009 | 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 |
|--------------------------|----------|------------|--------------|-------------|----------|------------|--------------|-------------|
| Чистий обсяг продажів | 313 | 55 | 107 | 158 | 742 | 662 | 156 331 | 155 626 |
| Разом чисті доходи | 348 555 | 13 637 | 26 751 | 80 913 | 122 520 | 38 278 | 233 418 | 253 595 |
| Разом витрати | 405 029 | 10 985 | 36 503 | 105 016 | 141 027 | 37 450 | 185 180 | 230 896 |
| Чистий прибуток (збиток) | (56 474) | 2 652 | (9 752,0) | (24 103) | (18 507) | 828 | 48 238 | 22 699 |

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.

Протягом січня-вересня 2010 року ситуація на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області залишалась складною, обсяги будівництва продовжували знижуватись, хоча темпи скорочення були меншими ніж в аналогічному періоді 2009 року. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області протягом 9 місяців 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт відповідно попереднього року, у фактичних цінах скоротилися на 5,6% до 2 108,0 млн. грн. Скорочення обсягів будівельних робіт проти відповідного періоду попереднього року відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва, обсяг яких збільшився на 24,9%). На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, які займаються будівництвом будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 93,3%). Серед них значно скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснюють будівництво будівель (на 14,2% проти січня–вересня попереднього року). Темп робіт з установами інженерного устаткування будівель та споруд (частка якого у загальному обсязі становить 6,3%) знизився на 4,2% проти відповідного періоду попереднього року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед регіонів України Харківська область посідає третє місце (попереду м. Київ та Донецька область).

Перспективи розвитку будівельної галузі України до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після відновлення купівельної спроможності населення, значного покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

ТОВ «Батріс» вперше як Замовник та Інвестор здійснило 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. Станом на поточну дату багатофункціональний комплекс введено в експлуатацію, про що свідчить Свідоцтво про відповідність від 11.01.2010 р. (№ 20000660), виданого на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 24.12.2009 р.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Батріс» зменшилась на 11 781,0 тис. грн. – до 212 094,0 тис. грн. за рахунок переважно поточних фінансових інвестицій. Станом на 30.09.2010 р. необоротні активи підприємства повністю сформовані основними засобами у сумі 31,0 тис. грн. Дебіторська заборгованість компанії протягом III кварталу 2010 року зменшилась на 2 390,0 тис. грн. – до 24 105,0 тис. грн. за рахунок, насамперед, заборгованості за

товари та послуги – 21 762,0 тис. грн. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом дорівнювала 1 077,0 тис. грн. Обсяг поточних фінансових інвестицій ТОВ «Батріс» станом на кінець III кварталу 2010 року дорівнював 156 890,0 тис. грн. Станом на 30.09.2010 р. ТОВ «Батріс» акумулювала грошові кошти на рахунках у сумі 965,0 тис. грн.

Протягом аналізованого кварталу основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Батріс» виступали довгострокові зобов'язання, які станом на 30.09.2010 р. становили 226 107,0 тис. грн. та складаються з заборгованості за банківською позицією - 224 673,0 тис. грн., а також зобов'язань за облігаціями власного випуску – 1 434,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 30.09.2010 р. дорівнюють 41 890,0 тис. грн., з них: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 3 972,0 тис. грн., інші поточні зобов'язання – 37 761,0 тис. грн. (заборгованість зі сплати ПДВ, за інвестиційні сертифікати тощо).

ТОВ «Батріс» орендує нежитлові приміщення у підвалі та на 1-му поверсі головного навчального корпусу по вул. Сумській, 40 у м. Харкові загальною площею 146,2 кв. м, яку здає в суборенду двом підприємствам, за рахунок чого отримує дохід від основного виду діяльності, крім того доходи підприємства сформовані надходженнями від операцій з іноземною валютою та цінними паперами. За результатами 9 місяців 2010 року чистий дохід становив 155 626,0 тис. грн. Операційні доходи та витрати є відображенням здійснення операцій з валютою, що виникли внаслідок отримання у II кварталі 2007 року позики в євро, крім цього, компанія отримує доходи від коштів, розміщених на депозитному рахунку. Витрати складаються переважно зі сплачених відсотків, комісії за кредитом, втрат від операційної курсової різниці тощо. У результаті, за підсумками 9 місяців 2010 року компанія отримала чистий прибуток у сумі 22 699,0 тис. грн.

22.08.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-С за № 686/2/08 – 688/2/08 відповідно. Згідно умов випуску погашення облігацій було розпочато 01.05.2010 р. Станом на поточну дату, за даними Емітента, облігації серій А, В, С загальним номінальним обсягом 199 177,6 тис. грн. погашено у повному обсязі, ТОВ «Батріс» подано Звіт про погашення облігацій до ДКЦПФР.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Батріс», тис. грн.

| Актив | 2008 | 9 міс. 2009 | 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| I. Необоротні активи | 65 692 | 109 687 | 31 | 29 | 29 | 31 |
| Незавершене будівництво | 65 668 | 109 666 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Основні засоби | 24 | 21 | 31 | 29 | 29 | 31 |
| II. Оборотні активи | 220 914 | 238 352 | 370 553 | 374 107 | 223 846 | 212 063 |
| Запаси: | | | | | | |
| виробничі запаси | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| готова продукція | 6 | 6 | 140 765 | 160 633 | 30 064 | 29 795 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 125 | 15 | 639 | 1 038 | 24 132 | 21 762 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 14 009 | 23 918 | 28 630 | 31 749 | 915 | 1 077 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 7 741 | 13 203 | 6 656 | 916 | 1 448 | 1 266 |
| Поточні фінансові інвестиції | 198 528,0 | 193 258 | 191 414 | 179 361 | 164 367 | 156 890 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | | | | | | |
| в національній валюті | 71 | 1 336 | 181 | 152 | 2 863 | 961 |
| в іноземній валюті | 0 | 6 380 | 1 914 | 4 | 4 | 4 |
| Інші оборотні активи | 434 | 236 | 354 | 254 | 53 | 308 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 286 611 | 348 044 | 370 584 | 374 136 | 223 875 | 212 094 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | (60 577) | (84 198) | (78 602) | (77 774) | (30 365) | (55 903) |
| Статутний капітал | 1 550 | 1 550 | 1 550 | 1 550 | 1 550 | 1 550 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (62 127) | (85 748) | (80 152) | (79 324) | (31 915) | (57 453) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 344 641 | 426 041 | 443 715 | 422 045 | 203 640 | 226 107 |
| IV. Поточні зобов'язання | 2 547 | 6 201 | 5 471 | 29 865 | 50 600 | 41 890 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 92 | 58 | 340 | 11 508 | 5 577 | 3 972 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 1 | 0 | 201 | 760 | 461 | 153 |
| зі страхування | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| з оплати праці | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 |
| Інші поточні зобов'язання | 2 451 | 6 140 | 4 927 | 17 593 | 44 558 | 37 761 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 286 611 | 348 044 | 370 584 | 374 136 | 223 875 | 212 094 |

Джерело: ТОВ «Батріс»

Фінансові результати ТОВ «Батріс», тис. грн.

| Показник | 2008 | I кв. 2009 | I півр. 2009 | 9 міс. 2009 | 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 |
|----------------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| Чистий обсяг продажів | 313 | 55 | 107 | 158 | 742 | 662 | 156 331 | 155 626 |
| Інші операційні доходи | 51 755 | 0 | 13 054 | 61 561 | 99 519 | 24 974 | 47 903 | 59 999 |
| Інші звичайні доходи | 296 487 | 13 582 | 13 590 | 19 194 | 22 259 | 12 642 | 29 184 | 37 970 |
| Надзвичайні доходи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Разом чисті доходи | 348 555 | 13 637 | 26 751 | 80 913 | 122 520 | 38 278 | 233 418 | 253 595 |
| Матеріальні витрати | 67 | 0 | 0 | 0 | 6 | 165 | 0 | 0 |
| Витрати на оплату праці | 15 | 4 | 8 | 13 | 18 | 8 | 18 | 28 |
| Відрахування на соціальні заходи | 8 | 1 | 3 | 5 | 7 | 14 | 46 | 50 |
| Амортизація | 4 | 1 | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 4 |
| Інші операційні витрати | 55 450 | 581 | 22 638 | 86 444 | 120 252 | 9 624 | 10 865 | 48 545 |
| Інші звичайні витрати | 349 485 | 10 430 | 13 884 | 18 583 | 20 773 | 27 637 | 43 499 | 51 251 |
| Надзвичайні витрати | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 15 |
| Разом витрати | 405 029 | 10 985 | 36 503 | 105 016 | 141 027 | 37 450 | 185 180 | 230 896 |
| Чистий прибуток (збиток) | (56 474) | 2 652 | (9 752) | (24 103) | (18 507) | 828 | 48 238 | 22 699 |

Джерело: ТОВ «Батріс»



Об'єкт будівництва по пров. Банному в м. Харкові станом на початок 2010 року