

## **Рейтинговий звіт BTRS 001-012 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"><li>• серії А – 156 461 037,48 грн.</li><li>• серії В – 25 084 268,40 грн.</li><li>• серії С – 17 632 347,64 грн.</li></ul> на загальну суму: 199 177 653,52 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А-С – 56,78 грн.</li></ul>
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 2 755 566 штук</li><li>• серії В – 441 780 штук</li><li>• серії С – 310 538 штук</li></ul> на загальну загальна кількість: 3 507 884 штуки
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А - С – з 08.09.2008 р. по 07.09.2009 р.</li></ul>
Термін обігу:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А - С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.04.2010 р.</li></ul>
Термін погашення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А - С – з 01.05.2010 р. по 30.04.2011 р.</li></ul>
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	05.06.2008 р.
Дата оновлення:	11.03.2011 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 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 IV квартал та 2010 рік 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	17.09.2009	03.12.2009	26.10.2010	24.12.2010	24.12.2010	24.12.2010	24.12.2010	11.03.2011
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	призупинення	підтвердження	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.

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

- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 31.12.2010 р. – (-) 69,0 млн. грн.) внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- нерегульованістю 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 півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Активи	286 611	304 225	348 044	370 584	374 136	223 875	212 094	177 061
Грошові кошти	71	6 610	7 716	2 095	156	2 867	965	390
Дебіторська заборгованість	21 875	23 765	37 136	35 925	33 703	26 495	24 105	5 750
Незавершене будівництво	65 668	73 927	109 666	0	0	0	0	2
Довгострокові зобов'язання	344 641	366 859	426 041	443 715	422 045	203 640	226 107	208 697
Власний капітал	(60 577)	(69 847)	(84 198)	(78 602)	(77 774)	(30 365)	(55 903)	(69 039)

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

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажів	313	107	158	742	662	156 331	155 626	140 289
Разом чисті доходи	348 555	26 751	80 913	122 520	38 278	233 418	253 595	271 532
Разом витрати	405 029	36 503	105 016	141 027	37 450	185 180	230 896	261 970
Чистий прибуток (збиток)	(56 474)	(9 752,0)	(24 103)	(18 507)	828	48 238	22 699	9 562

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 IV кварталу та 2010 року загалом ситуація на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області залишалась складною, обсяги будівництва продовжували знижуватись, хоча темпи скорочення були меншими ніж у 2009 році. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області протягом 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт відповідно попереднього року, у фактичних цінах скоротилися на 8,4% до рівня в 3 089,1 млн. грн. Зниження 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 25,7%). На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються будівництвом будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 93,2%). Серед них скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснюють будівництво будівель (на 16,9%) та обсяги будівництва інших будівельних робіт (на 0,4%). За обсягами виконаних будівельних робіт серед регіонів України Харківська область посідає третє місце (попереду м. Київ та Донецька область).

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 IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Батріс» зменшилась на 35 033,4 тис. грн. – до 177 060,6 тис. грн. за рахунок переважно поточних фінансових інвестицій та дебіторської заборгованості за товари та послуги. Станом на 31.12.2010 р. необоротні активи підприємства практично повністю сформовані основними засобами у сумі 28,7 тис. грн. Дебіторська заборгованість компанії протягом IV кварталу 2010 року зменшилась на 18 334,5 тис. грн. – до 5 770,5 тис. грн. за рахунок, насамперед, заборгованості за товари та послуги – 1 102,0 тис. грн. Обсяг поточних фінансових інвестицій ТОВ «Батріс» станом на кінець IV кварталу 2010 року дорівнював 141 346,3 тис. грн. Станом на 31.12.2010 р. ТОВ «Батріс» акумулювала грошові кошти на рахунках у сумі 389,7 тис. грн.

Протягом аналізованого кварталу основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Батріс» виступали довгострокові зобов'язання, які станом на 31.12.2010 р. становили 208 696,8 тис. грн. та повністю складаються з заборгованості за банківською позикою. Поточні зобов'язання станом на 31.12.2010 р. дорівнюють 37 403,3 тис. грн., з них: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 2 136,0 тис. грн. (насамперед заборгованість за виконані будівельні роботи, надані

послуги тощо), інші поточні зобов'язання – 35 262,4 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 2010 року чистий дохід підприємства становив 140 289,1 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 підсумком 2010 року підприємство отримало чистий прибуток у сумі 9 562,2 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 передбачено у період з 01.05.2010 р. по 30.04.2011 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 (Розпорядження ДКЦПФР від 17.01.2011 р. за № 13-15-С-О відповідно).

## **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***

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «Батріс», тис. грн.

Актив	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>65 692</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>31</b>	<b>30</b>
Незавершене будівництво	65 668	0	0	0	0	1
Основні засоби	24	31	29	29	31	29
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>220 914</b>	<b>370 553</b>	<b>374 107</b>	<b>223 846</b>	<b>212 063</b>	<b>177 030</b>
Запаси:						
виробничі запаси	0	0	0	0	0	83
готова продукція	6	140 765	160 633	30 064	29 795	29 076
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	125	639	1 038	24 132	21 762	1 102
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	14 009	28 630	31 749	915	1 077	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 741	6 656	916	1 448	1 266	4 668
Поточні фінансові інвестиції	198 528,0	191 414	179 361	164 367	156 890	141 346
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	71	181	152	2 863	961	390
в іноземній валюті	0	1 914	4	4	4	0
Інші оборотні активи	434	354	254	53	308	366
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>286 611</b>	<b>370 584</b>	<b>374 136</b>	<b>223 875</b>	<b>212 094</b>	<b>177 061</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(60 577)</b>	<b>(78 602)</b>	<b>(77 774)</b>	<b>(30 365)</b>	<b>(55 903)</b>	<b>(69 040)</b>
Статутний капітал	1 550	1 550	1 550	1 550	1 550	1 550
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(62 127)	(80 152)	(79 324)	(31 915)	(57 453)	(70 590)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>344 641</b>	<b>443 715</b>	<b>422 045</b>	<b>203 640</b>	<b>226 107</b>	<b>208 697</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>2 547</b>	<b>5 471</b>	<b>29 865</b>	<b>50 600</b>	<b>41 890</b>	<b>37 403</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	92	340	11 508	5 577	3 972	2 136
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	1	201	760	461	153	0
зі страхування	1	1	1	1	1	1
з оплати праці	2	2	3	3	3	3
Інші поточні зобов'язання	2 451	4 927	17 593	44 558	37 761	35 262
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>286 611</b>	<b>370 584</b>	<b>374 136</b>	<b>223 875</b>	<b>212 094</b>	<b>177 061</b>

Джерело: ТОВ «Батріс»

## Фінансові результати ТОВ «Батріс», тис. грн.

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>313</b>	<b>107</b>	<b>158</b>	<b>742</b>	<b>662</b>	<b>156 331</b>	<b>155 626</b>	<b>140 289</b>
Інші операційні доходи	51 755	13 054	61 561	99 519	24 974	47 903	59 999	94
Інші звичайні доходи	296 487	13 590	19 194	22 259	12 642	29 184	37 970	131 149
Надзвичайні доходи	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>348 555</b>	<b>26 751</b>	<b>80 913</b>	<b>122 520</b>	<b>38 278</b>	<b>233 418</b>	<b>253 595</b>	<b>271 532</b>
Матеріальні витрати	67	0	0	6	165	0	0	0
Витрати на оплату праці	15	8	13	18	8	18	28	48
Відрахування на соціальні заходи	8	3	5	7	14	46	50	59
Амортизація	4	2	3	3	2	3	4	7
Інші операційні витрати	55 450	22 638	86 444	120 252	9 624	10 865	48 545	78 487
Інші звичайні витрати	349 485	13 884	18 583	20 773	27 637	43 499	51 251	51 584
Надзвичайні витрати	0	0	0	0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	15	15	20
<b>Разом витрати</b>	<b>405 029</b>	<b>36 503</b>	<b>105 016</b>	<b>141 027</b>	<b>37 450</b>	<b>185 180</b>	<b>230 896</b>	<b>261 970</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(56 474)</b>	<b>(9 752)</b>	<b>(24 103)</b>	<b>(18 507)</b>	<b>828</b>	<b>48 238</b>	<b>22 699</b>	<b>9 562</b>

Джерело: ТОВ «Батріс»



Об'єкт будівництва по пров. Банному в м. Харкові