

Рейтинговий звіт BTRS 001-007 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:	03.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 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	03.12.2009
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

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:

- збільшенням ступеню будівельної готовності проекту багатофункціонального центру по пров. Банному у м. Харкові до 69% (станом на 01.07.2009 р. – 65%), 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 30.09.2009 р. – (-) 84,2 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	9 міс. 2009
Активи	39 515,3	58 963,2	66 561,4	288 172,6	286 611	285 950	304 225	348 044
Грошові кошти	3 153,5	9 631,2	3 217,9	16 074,9	71	14	6 610	7 716
Дебіторська заборгованість	16 709,8	18 130,8	14 537,7	15 268,4	21 875	18 552	23 765	37 136
Незавершене будівництво	19 578,8	31 162,1	47 965,3	56 205,6	65 668	68 522	73 927	109 666
Довгострокові зобов'язання	42 339,0	67 006,6	75 396,7	293 043,2	344 641	335 303	366 859	426 041
Власний капітал	(4 102,9)	(10 001,3)	(10 120,5)	(6 162,1)	(60 577)	(57 443)	(69 847)	(84 198)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	120,4	100,2	167,7	222,7	313	55	107	158
Разом чисті доходи	40 364,2	19 121,2	32 843,8	62 354,1	348 555	13 637	26 751	80 913
Разом витрати	45 334,3	25 019,6	38 861,4	64 413,3	405 029	10 985	36 503	105 016
Чистий прибуток (збиток)	(4 970,1)	(5 898,4)	(6 017,6)	(2 059,2)	(56 474)	2 652	(9 752,0)	(24 103)

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.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області у січні-вересні 2009 року підприємствами області виконано власними силами будівельних робіт на суму 1 870,5 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 59,1% від обсягів будівництва у відповідному періоді попереднього року. 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 4,7%). На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються будівництвом будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 93,4%). Серед них значно скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснюють будівництво будівель (на 62,3%). Темп робіт з установаження інженерного устаткування будівель та споруд (частка якого у загальному обсязі становить 6,2%) знизився на 51,8%. За обсягами виконаних будівельних робіт серед регіонів України Харківська область посідає третє місце (попереду м. Київ та Донецька область).

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 01.10.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінками ТОВ «Батріс», складає 69% (станом на 01.07.2009 р. – 65%), обсяг фінансування проекту становив 87 724,387 тис. грн. (станом на 01.07.2009 р. – 83 753,7 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 100% (станом на 01.07.2009 р. – 78%), роботи з прокладання газопроводу – 100%, роботи з встановлення вікон – 70%. Крім того проводяться роботи з облаштування підлог – 12%, підлог паркінгу – 70% (станом на 01.07.2009 р. – 35%), встановлення крівлі – 36% (станом на 01.07.2009 р. – 19%), зовнішні оздоблювальні роботи – 45% (станом на 01.07.2009 р. – 14%). Ведуться роботи з встановлення системи вентиляції – 98% (станом на 01.07.2009 р. – 57%), роботи з водопостачання та каналізації – 69% (станом на 01.07.2009 р. – 45%), прокладки інженерних мереж – 43%, внутрішні оздоблювальні роботи виконані на

52%, встановлення системи опалення – 50%, електромонтажні роботи – 72%, роботи з монтажу ліфтів – 70%.

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

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Батріс» збільшилась на 43 819,0 тис. грн. – до 348 044,0 тис. грн. за рахунок переважно незавершеного будівництва - 109 666,0 тис. грн. (+35 739,0 тис. грн. протягом III кварталу 2009 року – реалізація проекту будівництва багатофункціонального центру по пров. Банному в м. Харкові). Дебіторська заборгованість компанії протягом III кварталу 2009 року збільшилась на 13 371,0 тис. грн. – до 37 136,0 тис. грн. за рахунок, насамперед, заборгованості за розрахунками з бюджетом – 23 918,0 тис. грн. Інша поточна дебіторська заборгованість дорівнювала 13 203,0 тис. грн. Вартість поточних фінансових інвестицій ТОВ «Батріс» станом на кінець III кварталу 2009 року дорівнювала 193 258,0 тис. грн. Станом на 30.09.2009 р. ТОВ «Батріс» акумулювала грошові кошти на рахунках у сумі 7 716,0 тис. грн.

Основним джерелом фінансування поточної діяльності ТОВ «Батріс» протягом III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання, які станом на 30.09.2009 р. становили 426 041,0 тис. грн. та сформовані заборгованістю за банківською позикою (226 863,0 тис. грн.), а також зобов'язаннями за розміщеними облігаціями серій А-С у сумі 199 178,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання станом на 30.09.2009 р. складають 2% валюти балансу (6 201,0 тис. грн.), з них: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 58,0 тис. грн., інші поточні зобов'язання – 6 140,0 тис. грн. (заборгованість зі сплати ПДВ тощо). За підсумками 9 місяців 2009 року компанія отримала чистий збиток у сумі 24 103,0 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 01.10.2009 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 корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Батріс», тис. грн.

Актив	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
I. Необоротні активи	47 990,6	255 481,9	65 692	68 545	73 949	109 687
Незавершене будівництво	47 965,3	56 205,6	65 668	68 522	73 927	109 666
Основні засоби	25,3	24,4	24	23	22	21
II. Оборотні активи	18 565,6	32 685,5	220 914	217 405	230 276	238 352
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	0,0	0	0	0	0
готова продукція	6,2	6,2	6	6	6	6
Дебіторська заборгованість за товари	80,1	73,0	125	45	27	15
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	8 771,8	9 860,1	14 009	14 248	14 940	23 918
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 685,8	5 335,3	7 741	4 259	8 798	13 203
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	198 528,0	198 528,0	198 528	193 258
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	3 217,9	14 465,9	71	14	2 252	1 336
в іноземній валюті	0,0	1 609,0	0	0	4 358	6 380
Інші оборотні активи	803,8	1 336,0	434	305	1 367	236
III. Витрати майбутніх періодів	5,2	5,2	5	0	0	5
Баланс	66 561,4	288 172,6	286 611	285 950	304 225	348 044
Пасив						
I. Власний капітал	(10 120,5)	(6 162,1)	(60 577)	(57 443)	(69 847)	(84 198)
Статутний капітал	1 550,3	1 550,3	1 550	1 550	1 550	1 550
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(11 670,8)	(7 712,4)	(62 127)	(58 993)	(71 397)	(8 748)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	75 396,7	293 043,2	344 641	335 303	366 859	426 041
IV. Поточні зобов'язання	1 285,2	1 291,5	2 547	8 090	7 213	6 201
Кредиторська заборгованість за товари	73,1	78,5	92	221	107	58
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,1	0,3	1	0	0	0
зі страхування	0,0	0,5	1	0	1	1
з оплати праці	1,2	1,6	2	1	1	2
Інші поточні зобов'язання	1 210,8	1 210,6	2 451	7 868	7 104	6 140
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0	0
Баланс	66 561,4	288 172,6	286 611	285 950	304 225	348 044

Джерело: ТОВ «Батріс»

Фінансові результати ТОВ «Батріс», тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	120,4	100,2	167,7	222,7	313	55	107	158
Інші операційні доходи	38 336,5	18 806,0	27 932,0	51 754,7	51 755	0	13 054	61 561
Інші звичайні доходи	1 907,3	215,0	4 744,1	10 376,7	296 487	13 582	13 590	19 194
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Разом чисті доходи	40 364,2	19 121,2	32 843,8	62 354,1	348 555	13 637	26 751	80 913
Матеріальні витрати	0,0	32,2	32,2	67,6	67	0	0	0
Витрати на оплату праці	42,0	2,9	5,1	8,5	15	4	8	13
Відрахування на соціальні заходи	25,4	1,1	1,9	3,1	8	1	3	5
Амортизація	7,9	1,0	1,9	2,8	4	1	2	3
Інші операційні витрати	41 553,8	19 247,5	30 789,0	54 578,9	55 450	581	22 638	86 444
Інші звичайні витрати	3 404,8	5 734,9	8 031,3	9 752,4	349 485	10 430	13 884	18 583
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Податок на прибуток	300,4	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Разом витрати	45 334,3	25 019,6	38 861,4	64 413,3	405 029	10 985	36 503	105 016
Чистий прибуток (збиток)	(4 970,1)	(5 898,4)	(6 017,6)	(2 059,2)	(56 474)	2 652	(9 752)	(24 103)

Джерело: ТОВ «Батріс»



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



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Банному в м. Харкові станом на 25.10.2009 р.