

Рейтинговий звіт BTRS 001-009 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 I квартал 2010 року, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	-	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	-	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	призупинення	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 31.03.2010 р. – (-) 77,8 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
Активи	286 611	285 950	304 225	348 044	370 584	374 136
Грошові кошти	71	14	6 610	7 716	2 095	156
Дебіторська заборгованість	21 875	18 552	23 765	37 136	35 925	33 703
Незавершене будівництво	65 668	68 522	73 927	109 666	0	0
Довгострокові зобов'язання	344 641	335 303	366 859	426 041	443 715	422 045
Власний капітал	(60 577)	(57 443)	(69 847)	(84 198)	(78 602)	(77 774)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажів	313	55	107	158	742	662
Разом чисті доходи	348 555	13 637	26 751	80 913	122 520	38 278
Разом витрати	405 029	10 985	36 503	105 016	141 027	37 450
Чистий прибуток (збиток)	(56 474)	2 652	(9 752,0)	(24 103)	(18 507)	828

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.

Як і для інших регіонів України, 2009 рік був дуже складним для ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області в цілому. Основною особливістю ринку житлової нерухомості Харківської області є те, що у докризовий час близько 40-50% угод купівлі-продажу здійснювалось на первинному ринку житла. За даними головного управління статистики протягом 2009 року у Харківській області було введено в експлуатацію 427,5 тис. кв. м житла, що майже вдвічі (на 92,0%) більше ніж у попередньому році. Індивідуальними забудовниками збудовано 39,2 тис. кв. м житла (9,2% від загального обсягу), що на 71,6% менше ніж у 2008 році.

На початок 2010 року у місті Харкові на різних стадіях реалізації перебувало 55 житлових будинків, причому протягом 2009 року обсяги пропозиції на первинному ринку житла зменшилися на 40%, через те, що більшість об'єктів, які перебували на початковій і середній стадії будівництва було призупинено. З початку осені спостерігалось підвищення попиту і в основному на квартири невеликої площі в домах «економ-класу» (близько 70% попиту на первинному ринку), що були введені в експлуатацію, або перебували на кінцевій стадії будівництва. У 2010 році у м. Харкові заплановано до введення в експлуатацію 24 житлові будинки.

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 I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Батріс» збільшилась на 3 552,0 тис. грн. – до 374 136,0 тис. грн. за рахунок товарно-матеріальних запасів. Станом на 31.03.2010 р. необоротні активи підприємства повністю сформовані основними засобами у сумі 29,0 тис. грн. Дебіторська заборгованість компанії протягом I кварталу 2010 року зменшилась на 2 222,0 тис. грн. – до 33 703,0 тис. грн. за рахунок, насамперед, іншої заборгованості – 916,0 тис. грн. Заборгованість за товари та послуги підприємства становила 1 038,0 тис. грн. Обсяг поточних фінансових інвестицій ТОВ «Батріс» станом на кінець I кварталу 2010 року дорівнював 179 361,0 тис. грн. Станом на 31.03.2010 р. ТОВ «Батріс» акумулювала грошові кошти на рахунках у сумі 156,0 тис. грн.

Протягом аналізованого кварталу основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Батріс» виступали довгострокові зобов'язання, які станом на 31.03.2010 р. становили 422 045,0 тис. грн. та складаються з заборгованості за банківською позикою - 222 868,0 тис. грн., а також зобов'язань за облігаціями власного випуску

– 199 177,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 31.03.2010 р. дорівнювали 29 865,0 тис. грн., з них: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 11 508,0 тис. грн., інші поточні зобов'язання – 17 593,0 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 I кварталу 2010 року чистий дохід становив 662,0 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 I кварталу 2010 року компанія отримала чистий прибуток у сумі 828,0 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 01.04.2010 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».

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. Необоротні активи	65 692	109 687	31	29
Незавершене будівництво	65 668	109 666	0	0
Основні засоби	24	21	31	29
II. Оборотні активи	220 914	238 352	370 553	374 107
Запаси:				
виробничі запаси	0	0	0	0
готова продукція	6	6	140 765	160 633
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	125	15	639	1 038
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	14 009	23 918	28 630	31 749
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 741	13 203	6 656	916
Поточні фінансові інвестиції	198 528,0	193 258	191 414	179 361
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	71	1 336	181	152
в іноземній валюті	0	6 380	1 914	4
Інші оборотні активи	434	236	354	254
III. Витрати майбутніх періодів	5	5	0	0
Баланс	286 611	348 044	370 584	374 136
Пасив				
I. Власний капітал	(60 577)	(84 198)	(78 602)	(77 774)
Статутний капітал	1 550	1 550	1 550	1 550
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(62 127)	(85 748)	(80 152)	(79 324)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	344 641	426 041	443 715	422 045
IV. Поточні зобов'язання	2 547	6 201	5 471	29 865
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	92	58	340	11 508
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з бюджетом	1	0	201	760
зі страхування	1	1	1	1
з оплати праці	2	2	2	3
Інші поточні зобов'язання	2 451	6 140	4 927	17 593
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0
Баланс	286 611	348 044	370 584	374 136

Джерело: ТОВ «Батріс»

Фінансові результати ТОВ «Батріс», тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажів	313	55	107	158	742	662
Інші операційні доходи	51 755	0	13 054	61 561	99 519	24 974
Інші звичайні доходи	296 487	13 582	13 590	19 194	22 259	12 642
Надзвичайні доходи	0	0	0	0	0	0
Разом чисті доходи	348 555	13 637	26 751	80 913	122 520	38 278
Матеріальні витрати	67	0	0	0	6	165
Витрати на оплату праці	15	4	8	13	18	8
Відрахування на соціальні заходи	8	1	3	5	7	14
Амортизація	4	1	2	3	3	2
Інші операційні витрати	55 450	581	22 638	86 444	120 252	9 624
Інші звичайні витрати	349 485	10 430	13 884	18 583	20 773	27 637
Надзвичайні витрати	0	0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
Разом витрати	405 029	10 985	36 503	105 016	141 027	37 450
Чистий прибуток (збиток)	(56 474)	2 652	(9 752)	(24 103)	(18 507)	828

Джерело: ТОВ «Батріс»



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