

## **Рейтинговий звіт BTRS 001-005 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:	18.06.2009 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 I квартал 2009 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	05.09.2008	13.11.2008	12.03.2009	18.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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:**

- ступенем готовності проекту будівництва багатофункціонального центру по пров. Банному у м. Харкові (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 з погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 31.03.2009 р. – (-) 57,4 млн. грн.) внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	3 402,4	39 515,3	58 963,2	66 561,4	288 172,6	286 611	285 950
Грошові кошти	208,6	3 153,5	9 631,2	3 217,9	16 074,9	71	14
Дебіторська заборгованість	692,1	16 709,8	18 130,8	14 537,7	15 268,4	21 875	18 552
Незавершене будівництво	2,2	19 578,8	31 162,1	47 965,3	56 205,6	65 668	68 522
Довгострокові зобов'язання	0,0	42 339,0	67 006,6	75 396,7	293 043,2	344 641	335 303
Власний капітал	382,8	(-) 4 102,9	(-) 10 001,3	(-) 10 120,5	(-) 6 162,1	(-) 60 577	(-) 57 443

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

Показник	I півр. 2007	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажів	23,4	73,8	120,4	100,2	167,7	222,7	313	55
Разом чисті доходи	15 383,8	39 663,8	40 364,2	19 121,2	32 843,8	62 354,1	348 555	13 637
Разом витрати	16 641,4	43 267,8	45 334,3	25 019,6	38 861,4	64 413,3	405 029	10 985
Чистий прибуток (збиток)	(-) 1 257,6	(-) 3 604,0	(-) 4 970,1	(-) 5 898,4	(-) 6 017,6	(-) 2 059,2	(-) 56 474	2 652

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 I 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. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 490,5 млн. грн., що на 46% менше, проти січня-березня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у I кварталі поточного року порівняно з відповідним періодом 2008 року відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва). Зокрема, знизилась темпи робіт з: підготовки будівельних ділянок – на 74,9 в. п., установаження інженерного устаткування будівель та споруд – на 54,7 в. п., будівництва будівель та споруд – на 45,5 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 01.04.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінками ТОВ «Батріс», складає 56%, обсяг фінансування проекту становив 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 65% (станом на 01.01.2009 р. – 52%), роботи з встановлення вікон – 69%, а також проводяться роботи з облаштування підлог паркінгу – 30%, встановлення крівлі – 17%, зовнішні оздоблювальні роботи – 10%, встановлення системи вентиляції – 47% (станом на 01.01.2009 р. – 40%), роботи з водопостачання та каналізації – 35%.

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

На кінець I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Батріс» становила 285 950,0 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. необоротні активи практично повністю сформовані незавершеним будівництвом у сумі 68 522,0 тис. грн. (реалізація

проекту будівництва багатофункціонального центру по пров. Банному в м. Харкові). Дебіторська заборгованість компанії протягом I кварталу 2009 року зменшилась на 3 323,0 тис. грн. – до 18 552,0 тис. грн. за рахунок, насамперед, іншої поточної дебіторської заборгованості, яка станом на 31.03.2009 р. дорівнювала 4 259,0 тис. грн., основними дебіторами за цією статтею є: АТ «Харківстальконструкція» у сумі 3 732,0 тис. грн. (заборгованість за будівельні роботи), ТОВ «Найс-проект» у сумі 341,0 тис. грн. (заборгованість за проектні роботи). Поточні фінансові інвестиції ТОВ «Батріс» станом на кінець I кварталу 2009 року дорівнювали 198 528,0 тис. грн. (інвестиційні сертифікати ВПФ «Альянс» ТОВ «КУА «ГРІ»)

Основним джерелом фінансування поточної діяльності ТОВ «Батріс» протягом I кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання, які станом на 31.03.2009 р. становили 335 303,0 тис. грн. та сформовані заборгованістю за банківською позикою від FACTOR BANKA, d. d. (136 126,0 тис. грн.), а також зобов'язаннями за розміщеними облігаціями серій А – С у сумі 199 177,7 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 31.03.2009 р. складають 2,83% валюти балансу (8 090,0 тис. грн.), з них: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 221,0 тис. грн. (основним кредитором є Водоканал Червонозаводського району – 56,0 тис. грн., заборгованість за оренду землі), інші поточні зобов'язання – 7 868,0 тис. грн. (заборгованість зі сплати ПДВ тощо). За підсумками I кварталу 2009 року компанія отримала чистий прибуток у сумі 2 652,0 тис. грн.

ТОВ «Батріс» отримало позику в банку FACTOR BANKA, d. d., загальна сума за договором (згідно з Договором про внесення змін № 1 від 29.02.2008 р.) становить 13 400 000,0 євро. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість за кредитом становила 136 126,0 тис. грн. Заставою за кредитом є корпоративні права учасників ТОВ «Батріс»

22.08.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-С за № 686/2/08 – 688/2/08 відповідно. Станом на 01.04.2009 р. облігації серій А-С розміщені у повному обсязі на загальну суму 199 177,6 тис. грн., власником облігацій є ВПФ «Альянс» ТОВ «КУА «ГРІ».

## **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	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>19 606,1</b>	<b>31 188,4</b>	<b>47 990,6</b>	<b>255 481,9</b>	<b>65 692</b>	<b>68 545</b>
Незавершене будівництво	19 578,8	31 162,1	47 965,3	56 205,6	65 668	68 522
Основні засоби	27,3	26,3	25,3	24,4	24	23
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>19 902,6</b>	<b>27 769,1</b>	<b>18 565,6</b>	<b>32 685,5</b>	<b>220 914</b>	<b>217 405</b>
Запаси:						
виробничі запаси	32,2	0,0	0,0	0,0	0	0
готова продукція	6,2	6,2	6,2	6,2	6	6
Дебіторська заборгованість за товари	54,7	162,6	80,1	73,0	125	45
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	3 989,4	6 745,3	8 771,8	9 860,1	14 009	14 248
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 665,7	11 222,9	5 685,8	5 335,3	7 741	4 259
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	198 528,0	198 528,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	3 153,5	9 631,2	3 217,9	14 465,9	71	14
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	1 609,0	0	0
Інші оборотні активи	0,9	0,9	803,8	1 336,0	434	305
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>6,6</b>	<b>5,7</b>	<b>5,2</b>	<b>5,2</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>39 515,3</b>	<b>58 963,2</b>	<b>66 561,4</b>	<b>288 172,6</b>	<b>286 611</b>	<b>285 950</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(-) 4 102,9</b>	<b>(-) 10 001,3</b>	<b>(-) 10 120,5</b>	<b>(-) 6 162,1</b>	<b>(-) 60 577</b>	<b>(-) 57 443</b>
Статутний капітал	1 550,3	1 550,3	1 550,3	1 550,3	1 550	1 550
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 5 653,2	(-) 11 551,6	(-) 11 670,8	(-) 7 712,4	(-) 62 127	(-) 58 993
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>42 339,0</b>	<b>67 006,6</b>	<b>75 396,7</b>	<b>293 043,2</b>	<b>344 641</b>	<b>335 303</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 279,2</b>	<b>1 957,9</b>	<b>1 285,2</b>	<b>1 291,5</b>	<b>2 547</b>	<b>8 090</b>
Кредиторська заборгованість за товари	1,8	215,4	73,1	78,5	92	221
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,5	0,5	0,1	0,3	1	0
зі страхування	0,1	0,0	0,0	0,5	1	0
з оплати праці	0,7	0,6	1,2	1,6	2	1
Інші поточні зобов'язання	1 276,1	1 741,4	1 210,8	1 210,6	2 451	7 868
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>39 515,3</b>	<b>58 963,2</b>	<b>66 561,4</b>	<b>288 172,6</b>	<b>286 611</b>	<b>285 950</b>

Джерело: ТОВ «Батріс»

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

Показник	I півр. 2007	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>23,4</b>	<b>73,8</b>	<b>120,4</b>	<b>100,2</b>	<b>167,7</b>	<b>222,7</b>	<b>313</b>	<b>55</b>
Інші операційні доходи	15 053,6	38 336,5	38 336,5	18 806,0	27 932,0	51 754,7	51 755	0
Інші звичайні доходи	306,8	1 253,5	1 907,3	215,0	4 744,1	10 376,7	296 487	13 582
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>15 383,8</b>	<b>39 663,8</b>	<b>40 364,2</b>	<b>19 121,2</b>	<b>32 843,8</b>	<b>62 354,1</b>	<b>348 555</b>	<b>13 637</b>
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	32,2	32,2	67,6	67	0
Витрати на оплату праці	37,1	0,0	42,0	2,9	5,1	8,5	15	4
Відрахування на соціальні заходи	14,5	15,4	25,4	1,1	1,9	3,1	8	1
Амортизація	5,7	6,9	7,9	1,0	1,9	2,8	4	1
Інші операційні витрати	16 584,1	40 213,7	41 553,8	19 247,5	30 789,0	54 578,9	55 450	581
Інші звичайні витрати	0,0	2 992,3	3 404,8	5 734,9	8 031,3	9 752,4	349 485	10 430
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	300,4	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Разом витрати</b>	<b>16 641,4</b>	<b>43 267,8</b>	<b>45 334,3</b>	<b>25 019,6</b>	<b>38 861,4</b>	<b>64 413,3</b>	<b>405 029</b>	<b>10 985</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(-) 1 257,6</b>	<b>(-) 3 604,0</b>	<b>(-) 4 970,1</b>	<b>(-) 5 898,4</b>	<b>(-) 6 017,6</b>	<b>(-) 2 059,2</b>	<b>(-) 56 474</b>	<b>2 652</b>

Джерело: ТОВ «Батріс»

## Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва багатофункціонального центру по пров. Банному в м. Харкові

№ з/п	Назва об'єктів і витрат	Загальна кошторисна вартість, тис. грн.
1	Підготовка території будівництва	702,1
2	Основні об'єкти будівництва, у т.ч.:	142 047,8
2.1	Житловий будинок	119 057,8
2.2	Котельня	6 599,6
2.3	Паркінг	16 390,4
3	Об'єкти енергетичного господарства	3 588,0
4	Об'єкти транспортного господарства та зв'язку	184,3
5	Зовнішні мережі і споруди водопостачання, каналізації, тепlopостачання і газопостачання	392,1
6	Благоустрій та озеленення території	1 900,1
7	Інші роботи та витрати	1 448,2
8	Проектні роботи	2 506,7
9	Кошторисний прибуток	7 910,6
<b>10</b>	<b>Всього за зведеним кошторисом, у т.ч.:</b>	<b>218 132,8</b>
10.1	Будівельно-монтажні роботи	147 284,7
10.2	Вартість обладнання	22 315,8
10.3	Інші витрати	36 355,5

Джерело: ТОВ «Батріс»

## Графік виконання та фінансування робіт з будівництва багатофункціонального центру по пров. Банному в м. Харкові

№ з/п	Тип робіт	Загальна сума, тис. грн.	Початок робіт	Завершення робіт
1	Земляні роботи та фундаменти паркінгу	2 000	жовтень 2007 р.	січень 2008 р.
2	Каркас і стіни паркінгу	3 698	квітень 2008 р.	липень 2008 р.
3	Каркас будівлі	32 483	жовтень 2007 р.	квітень 2009 р.
4	Сходи	1 726	листопад 2007 р.	травень 2009 р.
5	Стіни та перегородки	10 984	січень 2008 р.	липень 2009 р.
6	Вікна та вітражі	6 666	квітень 2008 р.	липень 2009 р.
7	Двері та ворота	2 100	квітень 2008 р.	липень 2009 р.
8	Покрівля	2 175	серпень 2008 р.	серпень 2009 р.
9	Балкони, тераси, вентиляційні камери	466	серпень 2008 р.	вересень 2009 р.
10	Фасади, зовнішнє оздоблення	11 111	серпень 2008 р.	вересень 2009 р.
11	Підлоги	4 395	липень 2008 р.	липень 2009 р.
12	Підлоги паркінгу	934	липень 2008 р.	вересень 2009 р.
13	Внутрішнє оздоблення	4 696	липень 2008 р.	вересень 2009 р.
14	Внутрішнє опалення	4 800	червень 2008 р.	липень 2009 р.
15	Внутрішня вентиляція	7 500	червень 2008 р.	липень 2009 р.
16	Кондиціонування	620	вересень 2008 р.	жовтень 2009 р.
17	Внутрішнє водопостачання та каналізація	1 650	травень 2008 р.	липень 2009 р.
18	Внутрішні електромонтажні роботи	3 100	травень 2008 р.	липень 2009 р.
19	Протипожежний захист	750	жовтень 2008 р.	жовтень 2009 р.
20	Вертикальний транспорт	3 300	жовтень 2008 р.	жовтень 2009 р.
21	Металеві огорожі	969	квітень 2008 р.	липень 2009 р.
22	Об'єкти зв'язку	550	жовтень 2008 р.	жовтень 2009 р.
23	Котельні	1 750	жовтень 2008 р.	грудень 2008 р.
24	Система водоочищення	735	жовтень 2008 р.	грудень 2008 р.
25	Система антизледеніння	230	жовтень 2008 р.	жовтень 2009 р.
26	Повний комплекс пусконаладжувальних робіт	360	жовтень 2008 р.	жовтень 2009 р.
27	Газопостачання	1 640	липень 2008 р.	серпень 2008 р.
28	Зовнішні мережі електропостачання	2 720	квітень 2008 р.	серпень 2008 р.
29	Зовнішнє освітлення	300	липень 2008 р.	серпень 2008 р.
30	Внутрішньомайданчиковий водопровід	65	липень 2008 р.	серпень 2008 р.
31	Внутрішньомайданчикова каналізація	187	липень 2008 р.	серпень 2008 р.
32	Зливово каналізація	195	липень 2008 р.	серпень 2008 р.
33	Благоустрій	5 105	липень 2008 р.	жовтень 2009 р.
<b>РАЗОМ</b>		<b>119 870</b>	<b>жовтень 2007 р.</b>	<b>жовтень 2009 р.</b>

Джерело: ТОВ «Батріс»



Рисунок 1.2. Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Банному в м. Харкові станом на 01.01.2009 р.



Рисунок 1.3. Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Банному в м. Харкові станом на 22.05.2009 р.