

## **Рейтинговий звіт ATRL 001-009 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «АТ Реалті»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 29 062 800,00 грн.; серії В – 1 156 784,08 грн. на загальну суму: 30 219 584,08 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 78,00 грн.; серії В – 50 294,96 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 372 600 шт.; серії В – 23 шт. на загальну кількість: 372 623 шт.
Термін розміщення:	з 04.08.2008 р. по 04.10.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 15.07.2010 р.
Термін погашення:	з 16.07.2010 р. по 16.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	03.06.2008 р.
Дата оновлення:	03.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	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 «АТ Реалті» 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	03.06.2008	02.12.2008	05.03.2009	18.06.2009	11.09.2009	26.11.2009	16.03.2010	03.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	позитивний	позитивний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремих 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 «АТ Реалті» підтримується:**

- збільшенням обсягу фінансування проекту будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти до 21,0 млн. грн. (станом на 01.01.2010 р. – 18,9 млн. грн.), а також ступеню будівельної готовності до 85% (станом на 01.01.2010 р. – 82%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «АТ Реалті» обмежується:**

- відставанням від графіка проведення будівельних робіт (близько 3 місяців станом на 01.04.2010 р.);
- відсутністю у Емітента досвіду з реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також з погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними показниками фінансово-господарської 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	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Активи	52 510,5	58 858	63 297,6	66 303,3	67 127,6	66 853,4	69 191,2
Власний капітал	13 169,0	13 184	13 152,9	13 118,5	13 098,0	13 189,1	13 172,3
Дебіторська заборгованість	35 170,8	36 589	37 288,3	36 778,6	36 763,5	34 659,1	40 780,1
Кредиторська заборгованість	1 378,5	3 550	6 384,9	7 808,1	8 226,9	8 313,1	8 561,6
Поточні зобов'язання	4 542,5	10 282	14 752,8	17 552,3	18 397,1	18 031,8	20386,4
Товарно-матеріальні запаси	514,9	246	262,3	253,4	142,0	61,4	61,4
Незавершене будівництво	3 899,4	8 962	12 710,2	15 994,0	17 113,0	18 861,7	21 004,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010
Разом чисті доходи	202,7	203,0	203,0	0,0	2,7	45,1	45,1	0,2
Разом витрати	201,2	218,1	203,0	31,4	110,9	131,4	40,3	17,0
Чистий прибуток (збиток)	1,5	(15,1)	0,0	(31,4)	(65,8)	(86,3)	4,8	(16,8)

Товариство з обмеженою відповідальністю «АТ Реалті» зареєстровано 04.11.2005 р. у м. Підгородне Дніпропетровського району. Основним напрямом діяльності є організація та фінансування будівництва нерухомості.

У І кварталі 2010 року у будівельній галузі Автономної Республіки Крим продовжується спад, хоча темпи його уповільнились, про що свідчить зниження обсягів будівництва на 34,5% проти 45,1% у І кварталі 2009 року. Всього у січні-березні 2010 року, будівельними організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 228,4 млн. грн. Ситуація на первинному ринку нерухомості, у І кварталі 2010 року залишається складною. Із 180 новобудов, за даними компанії «SV Development» роботи ведуться лише на 20-25%. У забудовників, як і в минулому році, спостерігаються проблеми із залученням фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що не дає підстав для поживлення ринку. ринку житлової нерухомості Автономної Республіки Крим у 2010 році залишаються неоднозначними. З однієї сторони наведені вище фактори будуть стримувати подальший розвиток, з іншої – значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування можуть вплинути на поживлення попиту на нерухомість.

ТОВ «АТ Реалті» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. На сьогодні підприємство як замовник та інвестор реалізує свій перший проект будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти загальною проектною площею 5,8 тис. кв. м. Будівництво житлового будинку здійснюватиметься на земельній ділянці загальною площею 0,1859 га, яка належить Емітенту на правах власності. Для реалізації проекту ТОВ «АТ Реалті» уклало договір генерального підяду з ТОВ НВП «Дніпроспецпром».

Підготовчі роботи з будівництва було розпочато у січні 2008 року. Станом на 01.04.2010 р. на об'єкті будівництва повністю завершений нульовий цикл, повністю зведений монолітний каркас до рівня п'ятого поверху, завершені роботи з телефонізації, встановлення системи каналізації, завершені роботи з енергопостачання, доставлений ліфт, а також виконані роботи з цегляної кладки, на завершальній стадії знаходяться зовнішні оздоблювальні роботи. Станом на початок квітня 2010 року обсяг незавершеного будівництва за проектом будівництва становив 21 004,0 тис. грн. (станом на 01.01.2010 р. – 18 861,7 тис. грн.), ступінь будівельної готовності об'єкта складає 85% (станом на 01.01.2010 р. – 82%). За даними підприємства, введення об'єкта будівництва в експлуатацію заплановано у липні 2010 року.

У І кварталі 2010 року валюта балансу ТОВ «АТ Реалті» збільшилась на 2 337,8 тис. грн., до 69 191,2 тис. грн. за рахунок переважно незавершеного будівництва. Необоротні активи підприємства складають 27 776,1 тис. грн., зменшившись протягом І кварталу 2010 року на 3 856,9 тис. грн. за рахунок перенесення заборгованості за акції та векселі зі статті «Довгострокові фінансові інвестиції» до статті «Дебіторська заборгованість за товари та послуги». Обсяг незавершеного будівництва збільшився на 2 142,3 тис. грн. до рівня в 21 004,0 тис. грн. (виконані роботи на об'єкті житлового будинку по вул. Батуріна, 44А). Балансова вартість основних засобів підприємства на кінець аналізованого

кварталу становила 694,4 тис. грн. та сформовані з земельної ділянки, машин, обладнання тощо.

Також необоротні активи сформовані довгостроковими фінансовими інвестиціями у сумі 6 077,7 тис. грн. (22% необоротних активів), а саме довгостроковими векселями, термін погашення яких - 26.09.2010 р.

Оборотні активи ТОВ «АТ Реалті» збільшились протягом аналізованого періоду на 6 194,4 тис. грн., до 40 922,1 тис. грн. (за рахунок перенесення дебіторської заборгованості за акції та векселі з розділу «Необоротні активи») та на 74% сформовані іншою поточною дебіторською заборгованістю, яка станом на 31.03.2010 р. становила 30 310,9 тис. грн.

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «АТ Реалті» протягом аналізованого кварталу були довгострокові зобов'язання (51,5% валюти балансу). Довгострокові зобов'язання компанії станом на 31.03.2010 р. становили 35 632,5 тис. грн. (переважно розміщені цільові облігації власного випуску).

Поточні зобов'язання компанії у I кварталі 2010 року збільшились на 2 354,6 тис. грн., до 20 386,4 тис. грн. за рахунок переважно інших поточних зобов'язань – 11 824,8 тис. грн. (розрахунки з підзвітними особами, податковий кредит з отриманих авансів тощо). Заборгованість за товари та послуги дорівнювала 8 554,9 тис. грн.. Протягом I кварталу 2010 року компанія не залучала банківські кредити.

За результатами аналізованого кварталу ТОВ «АТ Реалті» отримала доходи від продажу товарів. Витрати компанії сформовані витратами на оплату праці, на соціальні заходи, іншими загальновиробничими витратами, чистий збиток за підсумками I кварталу 2010 року становив 16,8 тис. грн.

22 липня 2008 року постійними свідоцтвами ДКЦПФР зареєстровано випуск облігацій серій А та В за № 630/2/08 та 631/2/08 відповідно. Станом на 01.04.2010 р. облігації серій А та В розміщені у повному обсязі вище номінальної вартості на загальну суму 34 799,0 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «АТ Реалті» підтверджено на рівні **aaB**, 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 «АТ Реалті», тис. грн.**

<b>Актив</b>	<b>2008</b>	<b>I кв. 2009</b>	<b>I півр. 2009</b>	<b>9 міс. 2009</b>	<b>2009</b>	<b>I кв. 2010</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>21 742,0</b>	<b>25 492,4</b>	<b>28 772,3</b>	<b>29 887,7</b>	<b>31 633,0</b>	<b>27 776,1</b>
Нематеріальні активи	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	8 962,0	12 710,2	15 994,0	17 113,0	18 861,7	21 004,0
Основні засоби	693,0	708,4	704,5	700,9	697,5	694,4
Довгострокові фінансові інвестиції	12 012,2	12 073,8	12 073,8	12 073,8	12 073,8	6 077,7
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>36 869,0</b>	<b>37 557,9</b>	<b>37 200,7</b>	<b>36 905,7</b>	<b>34 727,7</b>	<b>40 922,1</b>
Запаси	276,0	262,3	253,4	142,0	61,4	61,4
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	246,0	245,9	249,2	249,2	249,2	6 245,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 991,0	2 749,1	3 309,0	3 493,7	3 831,6	4 223,7
за виданими авансами	1 126,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	33 226,0	34 293,3	33 220,4	33 020,6	30 578,3	30 310,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	0,0	7,3	0,0	0,3	7,2	80,6
в іноземній валюті	0,0	0,0	157,9	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	4,0	0,0	10,8	0,0	0,0	0,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>247,0</b>	<b>247,3</b>	<b>330,3</b>	<b>334,2</b>	<b>492,7</b>	<b>493,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>58 858,0</b>	<b>63 297,6</b>	<b>66 303,3</b>	<b>67 127,6</b>	<b>66 853,4</b>	<b>69 191,2</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>13 184,0</b>	<b>13 152,9</b>	<b>13 118,5</b>	<b>13 098,0</b>	<b>13 189,1</b>	<b>13 172,3</b>
Статутний капітал	13 183,0	13 183,2	13 183,2	13 183,2	13 183,2	13 183,2
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1,0	(30,3)	(64,7)	(85,2)	5,9	(10,9)
<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>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>35 392,0</b>	<b>35 391,3</b>	<b>35 632,5</b>	<b>35 632,5</b>	<b>35 632,5</b>	<b>35 632,5</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>10 282,0</b>	<b>14 752,8</b>	<b>17 552,3</b>	<b>18 397,1</b>	<b>18 031,8</b>	<b>20 386,4</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 548,0	6 383,3	7 805,7	8 221,0	8 310,6	8 554,9
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	1,0	0,8	0,8	1,0	0,8	0,9
зі страхування	0,0	0,3	0,5	0,9	0,5	0,5
з оплати праці	1,0	0,5	1,1	4,0	1,2	5,3
Інші поточні зобов'язання	6 732,0	8 367,9	9 744,2	10 170,2	9 718,7	11 824,8
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>58 858,0</b>	<b>63 297,6</b>	<b>66 303,3</b>	<b>67 127,6</b>	<b>66 853,4</b>	<b>69 191,2</b>

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «АТ Реалті», тис. грн.

Показник	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	202,7	203,0	203,0	0,0	2,7	2,7	2,7	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4	42,4	42,4	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>202,7</b>	<b>203,0</b>	<b>203,0</b>	<b>0,0</b>	<b>45,1</b>	<b>45,1</b>	<b>45,1</b>	<b>0,2</b>
Матеріальні витрати	0,1	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	7,1	10,8	0,0	2,0	5,8	10,7	15,0	5,0
Відрахування на соціальні заходи	2,7	4,1	0,0	0,8	2,4	4,3	6,0	1,9
Амортизація	8,5	13,3	0,0	4,0	8,0	11,6	15,0	3,1
Інші операційні витрати	52,7	0,2	0,0	24,6	92,1	102,2	1,7	6,9
Собівартість	129,0	22,0	129,0	0,0	2,5	2,5	2,5	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	74,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	1,1	1,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Разом витрати</b>	<b>201,2</b>	<b>218,1</b>	<b>203,0</b>	<b>31,4</b>	<b>110,9</b>	<b>131,4</b>	<b>40,3</b>	<b>17,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1,5</b>	<b>(15,1)</b>	<b>0,0</b>	<b>(31,4)</b>	<b>(65,8)</b>	<b>(86,3)</b>	<b>4,8</b>	<b>(16,8)</b>

**Графік будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти**

№ з/п	Найменування робіт	2008 рік	2009 рік
1	Підготовка території будівництва	січень-травень	-
2	Земляні роботи	травень-червень	-
3	Монтаж залізобетонного каркасу будинку та покрівлі	червень-грудень	січень-лютий
4	Встановлення вікон	вересень-грудень	-
5	Встановлення дверей	жовтень-грудень	січень-березень
6	Монтаж зовнішніх мереж водопостачання, електропостачання, каналізації	червень-грудень	січень-березень
7	Монтаж зовнішніх мереж газопостачання	червень-жовтень	-
8	Монтаж зовнішніх мереж телефонізації	листопад-грудень	-
9	Монтаж системи газопостачання	-	лютий-квітень
10	Монтаж системи водопостачання	-	січень-квітень
11	Монтаж системи електропостачання	жовтень-грудень	січень-квітень
12	Оздоблення загальних зон	жовтень-грудень	січень-квітень
13	Монтаж каналізації	листопад-грудень	січень-лютий
14	Монтаж ліфтів	-	лютий-квітень
15	Улаштування котельні, чилеру та басейну	-	лютий-березень
16	Оздоблення фасаду	-	січень-квітень
17	Монтаж внутрішніх мереж телефонізації та вентиляції	-	січень-лютий
18	Відновлення дорожнього покриття	-	лютий-квітень
19	Благоустрій та озеленення території	жовтень-грудень	січень-квітень

*Джерело: ТОВ «АТ Реалті»*

**Графік фінансування будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія, тис. грн.**

№ з п	Період	2008	2009
1	Січень		2 470,0
2	Лютий		4 936,0
3	Березень		4 025,0
4	Квітень	770,0*	1 650,0
5	Травень	260,0	-
6	Червень	1 159,0	-
7	Липень	1 870,0	-
8	Серпень	1 840,0	-
9	Вересень	2 330,0	-
10	Жовтень	2 840,0	-
11	Листопад	3 220,0	-
12	Грудень	2 849,6	-
	<b>Всього:</b>	<b>17 138,6</b>	<b>13 081,0</b>

\* – обсяг фінансування фактично здійснений до травня 2008 року

Джерело: ТОВ «АТ Реалті»



Стан будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти станом на 04.03.2010 р.



Стан будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти станом на 06.05.2010 р.