

Рейтинговий звіт ATRL 001-011 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:	10.12.2010 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 III квартал та 9 місяців 2010 року в цілому, 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	05.03.2009	18.06.2009	11.09.2009	26.11.2009	16.03.2010	03.06.2010	02.09.2010	10.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	позитивний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	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:

- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти, приміщення в якому передані за випуском цільових облігацій серій А та В.

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

- 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 півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Активи	58 858	66 303,3	67 127,6	66 853,4	69 191,2	70 468,5	44 361,1
Власний капітал	13 184	13 118,5	13 098,0	13 189,1	13 172,3	13 124,8	17 478,5
Дебіторська заборгованість	36 589	36 778,6	36 763,5	34 659,1	40 780,1	40 726,6	36 117,1
Кредиторська заборгованість	3 550	7 808,1	8 226,9	8 313,1	8 561,6	9 156,2	11 743,6
Поточні зобов'язання	10 282	17 552,3	18 397,1	18 031,8	20 386,4	21 711,2	26 049,1
Товарно-матеріальні запаси	246	253,4	142,0	61,4	61,4	61,4	212,8
Незавершене будівництво	8 962	15 994,0	17 113,0	18 861,7	21 004,0	22 287,0	165,1

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Разом чисті доходи	203,0	2,7	45,1	45,1	0,2	1,6	28 980,3
Разом витрати	203,0	110,9	131,4	40,3	17,0	65,9	24 690,9
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(65,8)	(86,3)	4,8	(16,8)	(64,3)	4 289,4

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.

Протягом останніх місяців, зокрема й у III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі АР Крим. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим, за січень-вересень 2010 року підприємствами і організаціями республіки виконано будівельних робіт на суму 1 226,7 млн. грн., що на 16,5% менше, ніж за відповідний період 2009 року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною.

На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

ТОВ «АТ Реалті» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. На сьогодні підприємство як замовник та інвестор реалізував свій перший проект будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти загальною проектною площею 5,8 тис. кв. м.

Підготовчі роботи з будівництва було розпочато у січні 2008 року. Станом на поточну дату об'єкт будівництва введений в експлуатацію, про що свідчить Сертифікат відповідності, виданий 15.11.2010 р. (КР № 000778) на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 30.06.2010 р.

У III кварталі 2010 року валюта балансу ТОВ «АТ Реалті» зменшилась на 26 107,4 тис. грн., до рівня в 44 361,1 тис. грн. Необоротні активи підприємства дорівнювали 6 933,9 тис. грн., зменшившись протягом III кварталу 2010 року на 22 124,8 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва – 165,1 тис. грн. (зменшення відбулось за рахунок погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень власникам). Балансова вартість основних засобів підприємства на кінець аналізованого кварталу становила 691,1 тис. грн. Іншою вагомою складовою необоротних активів є довгострокові фінансові інвестиції – 6 077,7 тис. грн.

Оборотні активи ТОВ «АТ Реалті» станом на 30.09.2010 р. склали 36 898,1 тис. грн. та на 81% сформовані іншою поточною дебіторською заборгованістю - 29 869,0 тис. грн.

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «АТ Реалті» протягом аналізованого кварталу виступали поточні зобов'язання – 26 049,1 тис. грн. (59% валюти балансу), які складаються, насамперед з інших поточних зобов'язань – 14 305,5 тис. грн. (розрахунки з підзвітними особами, податковий кредит з отриманих авансів тощо); заборгованості за товари та послуги – 11 333,3 тис. грн. Протягом III кварталу 2010 року підприємство не залучало банківські кредити. Довгострокові зобов'язання ТОВ «АТ Реалті» дорівнюють 833,5 тис. грн. (зобов'язання за вексями).

За результатами 9 місяців 2010 року ТОВ «АТ Реалті» отримало доходи від продажу товарів. Витрати компанії сформовані витратами на оплату праці, на соціальні заходи, іншими загальнопромисловими витратами, чистий прибуток за підсумками перших трьох кварталів 2010 року становив 4 289,4 тис. грн.

22 липня 2008 року постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А та В за № 630/2/08 та 631/2/08 відповідно, загальним номінальним обсягом 30 219,6 тис. грн. Станом на поточну дату облігації серій А та В погашено у повному обсязі (Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій від 20.10.2010 р. за № 342-343-С-О відповідно).

Висновок

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

Актив	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
I. Необоротні активи	21 742,0	29 887,7	31 633,0	27 776,1	29 058,7	6 933,9
Нематеріальні активи	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	8 962,0	17 113,0	18 861,7	21 004,0	21 287,0	165,1
Основні засоби	693,0	700,9	697,5	694,4	694,0	691,1
Довгострокові фінансові інвестиції	12 012,2	12 073,8	12 073,8	6 077,7	6 077,7	6 077,7
II. Оборотні активи	36 869,0	36 905,7	34 727,7	40 922,1	40 915,0	36 898,1
Запаси	276,0	142,0	61,4	61,4	61,4	212,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	246,0	249,2	249,2	6 245,5	6 247,2	6 247,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 991,0	3 493,7	3 831,6	4 223,7	4 547,1	0,9
за виданими авансами	1 126,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	33 226,0	33 020,6	30 578,3	30 310,9	29 932,3	29 869,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	0,0	0,3	7,2	80,6	126,1	0,8
Інші оборотні активи	4,0	0,0	0,0	0,0	0,9	567,4
III. Витрати майбутніх періодів	247,0	334,2	492,7	493,0	494,8	529,1
Баланс	58 858,0	67 127,6	66 853,4	69 191,2	70 468,5	44 361,1
Пасив						
I. Власний капітал	13 184,0	13 098,0	13 189,1	13 172,3	13 124,8	17 478,5
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	(85,2)	5,9	(10,9)	(58,4)	4 295,3
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	35 392,0	35 632,5	35 632,5	35 632,5	35 632,5	833,5
IV. Поточні зобов'язання	10 282,0	18 397,1	18 031,8	20 386,4	21 711,2	26 049,1
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 548,0	8 221,0	8 310,6	8 554,9	9 145,2	11 333,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	1,0	1,0	0,8	0,9	0,8	395,8
зі страхування	0,0	0,9	0,5	0,5	0,5	0,4
з оплати праці	1,0	4,0	1,2	5,3	9,7	14,1
Інші поточні зобов'язання	6 732,0	10 170,2	9 718,7	11 824,8	12 555,0	14 305,5
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	58 858,0	67 127,6	66 853,4	69 191,2	70 468,5	44 361,1

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

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	203,0	2,7	2,7	2,7	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	42,4	42,4	42,4	0,0	1,4	1,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	28 978,9
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	203,0	45,1	45,1	45,1	0,2	1,6	28 980,3
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	1,3
Витрати на оплату праці	0,0	5,8	10,7	15,0	5,0	10,4	15,8
Відрахування на соціальні заходи	0,0	2,4	4,3	6,0	1,9	4,0	6,1
Амортизація	0,0	8,0	11,6	15,0	3,1	6,1	8,9
Інші операційні витрати	0,0	92,1	102,2	1,7	6,9	44,0	46,6
Собівартість	129,0	2,5	2,5	2,5	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	74,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24 612,1
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Разом витрати	203,0	110,9	131,4	40,3	17,0	65,9	24 690,9
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(65,8)	(86,3)	4,8	(16,8)	(64,3)	4 289,4



Стан будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти станом на 11.11.2010 р.