

Рейтинговий звіт ATRL 001-007 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:	26.11.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaCCC
Прогноз:	позитивний

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 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	03.06.2008	05.09.2008	02.12.2008	05.03.2009	18.06.2009	11.09.2009	26.11.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	позитивний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується дуже низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Існує потенційна імовірність дефолту.

Прогноз «**позитивний**» вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні поточних ризиків.

Кредитні рейтинги рівнів **uaCCC** враховують можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк понад 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 17,1 млн. грн. (станом на 01.07.2009 р. – 16,0 млн. грн.), 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 (до 3 місяців станом на 01.10.2009 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	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	13 688,4	15 058,7	52 510,5	58 858	63 297,6	66 303,3	67 127,6
Власний капітал	12 034,1	13 185,6	13 169,0	13 184	13 152,9	13 118,5	13 098,0
Дебіторська заборгованість	275,2	1 097,8	35 170,8	36 589	37 288,3	36 778,6	36 763,5
Кредиторська заборгованість	664,3	733,7	1 378,5	3 550	6 384,9	7 808,1	8 226,9
Поточні зобов'язання	1 654,3	1 873,1	4 542,5	10 282	14 752,8	17 552,3	18 397,1
Товарно-матеріальні запаси	10,0	61,6	514,9	246	262,3	253,4	142,0
Незавершене будівництво	631,7	1 126,7	3 899,4	8 962	12 710,2	15 994,0	17 113,0

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
Разом чисті доходи	77,4	21,2	202,7	203,0	203,0	0,0	2,7	45,1
Разом витрати	72,8	21,1	201,2	218,1	203,0	31,4	110,9	131,4
Чистий прибуток (збиток)	4,6	0,1	1,5	(15,1)	0,0	(31,4)	(65,8)	(86,3)

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 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. За січень-вересень 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 1 268,9 млн. грн., що на 44,3% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом 9 місяців 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 153 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 27,9% менше показника відповідного періоду 2008 року.

Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

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. Батурина, 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 підряду з ТОВ НВП «Дніпроспецпром».

Підготовчі роботи з будівництва було розпочато у січні 2008 року. Станом на 01.10.2009 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 завершуються роботи з цегляної кладки, ведуться зовнішні оздоблювальні роботи. Станом на 01.10.2009 р. обсяг фінансування проекту будівництв становив 17 113,0 тис. грн. (станом на 01.07.2009 р. – 15 994,0 тис. грн.), ступінь будівельної готовності об'єкта складає 72% (станом на 01.07.2009 р. – 70%). За даними компанії, відставання від графіка

проведення будівельно-монтажних робіт становить близько одного місяця. Введення об'єкта будівництва в експлуатацію заплановано у IV кварталі 2009 року.

У III кварталі 2009 року валюта балансу ТОВ «АТ Реалті» несуттєво збільшилась на 824,3 тис. грн., до 67 127,6 тис. грн. Необоротні активи компанії складають 29 887,7 тис. грн., збільшившись протягом III кварталу 2009 року на 1 119,0 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, обсяг якого станом на 30.09.2009 р. становить 17 113,0 тис. грн. (виконані роботи на об'єкті житлового будинку по вул. Батуріна, 44А). Основні засоби компанії на кінець аналізованого періоду становили 700,9 тис. грн.

Також необоротні активи сформовані довгостроковими фінансовими інвестиціями у сумі 12 073,8 тис. грн. (18% валюти балансу), а саме довгостроковими векселями.

Оборотні активи зменшились протягом аналізованого періоду на 295,0 тис. грн., до 36 905,7 тис. грн. та на 89,5% сформовані іншою поточною дебіторською заборгованістю, яка станом на 30.09.2009 р. становила 33 020,5 тис. грн.

Основним джерелом фінансування поточної діяльності компанії протягом III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання (53% валюти балансу). Довгострокові зобов'язання компанії станом на 30.09.2009 р. становили 35 632,5 тис. грн. (переважно розміщені цільові облігації серій А та В).

Поточні зобов'язання компанії у III кварталі 2009 року збільшились на 844,0 тис. грн., до 18 397,1 тис. грн. за рахунок переважно заборгованості за товари та послуги, яка дорівнювала 8 221,0 тис. грн. Протягом III кварталу 2009 року компанія не залучала банківські кредити. Чистий збиток за підсумками 9 місяців 2009 року становив 86,3 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 01.10.2009 р. облігації серій А та В розміщені у повному обсязі вище номінальної вартості на загальну суму 35 392,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «АТ Реалті» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«позитивний»**.

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.

Актив	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
I. Необоротні активи	13 847,4	16 622,4	21 742,0	25 492,4	28 772,3	29 887,7
Нематеріальні активи	0,0	14,4	13,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	1 126,7	3 899,4	8 962,0	12 710,2	15 994,0	17 113,0
Основні засоби	708,5	696,4	693,0	708,4	704,5	700,9
Довгострокові фінансові інвестиції	12 012,2	12 012,2	12 012,2	12 073,8	12 073,8	12 073,8
II. Оборотні активи	1 205,9	35 779,4	36 869,0	37 557,9	37 200,7	36 905,7
Запаси	61,6	514,9	276,0	262,3	253,4	142,0
Дебіторська заборгованість за товари	245,9	245,9	246,0	245,9	249,2	249,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	222,2	942,2	1 991,0	2 749,1	3 309,0	3 493,7
за виданими авансами	629,7	778,3	1 126,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	33 204,4	33 226,0	34 293,3	33 220,4	33 020,6
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	4,0	5,3	0,0	7,3	0,0	0,3
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	157,9	0,0
Інші оборотні активи	42,5	26,8	4,0	0,0	10,8	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	5,4	108,7	247,0	247,3	330,3	334,2
Баланс	15 058,7	52 510,5	58 858,0	63 297,6	66 303,3	67 127,6
Пасив						
I. Власний капітал	13 185,6	13 169,0	13 184,0	13 152,9	13 118,5	13 098,0
Статутний капітал	13 183,2	13 183,2	13 183,0	13 183,2	13 183,2	13 183,2
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2,4	(14,2)	1,0	(30,3)	(64,7)	(85,2)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	34 799,0	35 392,0	35 391,3	35 632,5	35 632,5
IV. Поточні зобов'язання	1 873,1	4 542,5	10 282,0	14 752,8	17 552,3	18 397,1
Кредиторська заборгованість за товари	733,1	1 376,3	3 548,0	6 383,3	7 805,7	8 221,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,6	0,7	1,0	0,8	0,8	1,0
зі страхування	0,0	0,5	0,0	0,3	0,5	0,9
з оплати праці	0,0	1,0	1,0	0,5	1,1	4,0
Інші поточні зобов'язання	1 139,4	3 164,0	6 732,0	8 367,9	9 744,2	10 170,2
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	15 058,7	52 510,5	58 858,0	63 297,6	66 303,3	67 127,6

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «АТ Реалті», 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 продажу	77,4	21,2	202,7	203,0	203,0	0,0	2,7	2,7
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4	42,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	77,4	21,2	202,7	203,0	203,0	0,0	45,1	45,1
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,1	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	5,0	3,4	7,1	10,8	0,0	2,0	5,8	10,7
Відрахування на соціальні заходи	1,9	1,4	2,7	4,1	0,0	0,8	2,4	4,3
Амортизація	4,2	3,6	8,5	13,3	0,0	4,0	8,0	11,6
Інші операційні витрати	5,3	1,6	52,7	0,2	0,0	24,6	92,1	102,2
Собівартість	55,2	10,0	129,0	22,0	129,0	0,0	2,5	2,5
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	74,0	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	1,2	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Разом витрати	72,8	21,1	201,2	218,1	203,0	31,4	110,9	131,4
Чистий прибуток (збиток)	4,6	0,1	1,5	(15,1)	0,0	(31,4)	(65,8)	(86,3)



Стан будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти станом на 21.08.2009 р.



Стан будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти станом на 19.11.2009 р.