

Рейтинговий звіт ATRL 001-008 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:	16.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік 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	16.03.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	позитивний	позитивний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підвищення зі зміною прогнозу

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 18,9 млн. грн. (станом на 01.10.2009 р. – 17,1 млн. грн.), а також ступеню будівельної готовності до 82% (станом на 01.10.2009 р. – 72%), 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 01.01.2010 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	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	15 058,7	52 510,5	58 858	63 297,6	66 303,3	67 127,6	66 853,4
Власний капітал	13 185,6	13 169,0	13 184	13 152,9	13 118,5	13 098,0	13 189,1
Дебіторська заборгованість	1 097,8	35 170,8	36 589	37 288,3	36 778,6	36 763,5	34 659,1
Кредиторська заборгованість	733,7	1 378,5	3 550	6 384,9	7 808,1	8 226,9	8 313,1
Поточні зобов'язання	1 873,1	4 542,5	10 282	14 752,8	17 552,3	18 397,1	18 031,8
Товарно-матеріальні запаси	61,6	514,9	246	262,3	253,4	142,0	61,4
Незавершене будівництво	1 126,7	3 899,4	8 962	12 710,2	15 994,0	17 113,0	18 861,7

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009
Разом чисті доходи	21,2	202,7	203,0	203,0	0,0	2,7	45,1	45,1
Разом витрати	21,1	201,2	218,1	203,0	31,4	110,9	131,4	40,3
Чистий прибуток (збиток)	0,1	1,5	(15,1)	0,0	(31,4)	(65,8)	(86,3)	4,8

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.

Протягом 2009 року ринку нерухомості АР Крим були притаманні загальнодержавні тенденції. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим, в цей період, відповідно попереднього року, обсяги виконаних будівельних робіт скоротилися на 37,9% до 1 988,6 млн. грн. Скорочення обсягів будівельних робіт відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності, проте найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються зведенням будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 89,9%). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 68,9% від загального обсягу, решта - з капітального та поточного ремонтів (26,1% та 5,0% відповідно).

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 підряду з ТОВ НВП «Дніпроспецпром».

Підготовчі роботи з будівництва було розпочато у січні 2008 року. Станом на 01.01.2010 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, звершуються зовнішні оздоблювальні роботи. Станом на 01.01.2010 р. обсяг фінансування проекту будівництва становив 18 861,7 тис. грн. (станом на 01.10.2009 р. – 17 113,0 тис. грн.), ступінь будівельної готовності об'єкта складає 82% (станом на 01.10.2009 р. – 72%). За даними підприємства, введення об'єкта будівництва в експлуатацію заплановано у I півріччі 2010 року.

У IV кварталі 2009 року валюта балансу ТОВ «АТ Реалті» несуттєво зменшилась на 274,2 тис. грн., до 66 853,4 тис. грн. за рахунок переважно поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи компанії складають 31 633,0 тис. грн., збільшившись протягом IV кварталу 2009 року на 1 745,3 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, обсяг якого станом на 31.12.2009 р. становить 18 861,7 тис. грн. (виконані роботи на об'єкті житлового будинку по вул. Батуріна, 44А). Основні засоби компанії на кінець аналізованого періоду становили 697,5 тис. грн. та сформовані з земельної ділянки, машин, обладнання тощо.

Також необоротні активи сформовані довгостроковими фінансовими інвестиціями у сумі 12 073,8 тис. грн. (38% необоротних активів), а саме довгостроковими векселями.

Оборотні активи зменшились протягом аналізованого періоду на 2 178,0 тис. грн., до 34 727,7 тис. грн. та на 88% сформовані іншою поточною дебіторською

заборгованістю, яка станом на 31.12.2009 р. становила 30 578,3 тис. грн. Дебіторська заборгованість за товари, послуги станом на 31.12.2009 р. складала 249,2 тис. грн.

Основним джерелом формування валюти балансу підприємства протягом аналізованого кварталу були довгострокові зобов'язання (53% валюти балансу). Довгострокові зобов'язання компанії станом на 31.12.2009 р. становили 35 632,5 тис. грн. (переважно розміщені цільові облігації серій А та В).

Поточні зобов'язання компанії у IV кварталі 2009 року зменшились на 365,3 тис. грн., до 18 031,8 тис. грн. за рахунок переважно інших поточних зобов'язань – 9 718,7 тис. грн. (розрахунки з підзвітними особами, податковий кредит з отриманих авансів тощо). Заборгованість за товари та послуги дорівнювала 8 310,6 тис. грн. Протягом IV кварталу 2009 року компанія не залучала банківські кредити.

За результатами 2009 року ТОВ «АТ Реалті» отримала доходи від продажу електричної техніки. Витрати компанії сформовані витратами на оплату праці, на соціальні заходи, іншими загальновиробничими витратами, чистий прибуток за підсумками IV кварталу 2009 року становив 4,8 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 01.01.2010 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» підвищено до рівня **uaB**, прогноз змінено на **«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.

Актив	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
I. Необоротні активи	16 622,4	21 742,0	25 492,4	28 772,3	29 887,7	31 633,0
Нематеріальні активи	14,4	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	3 899,4	8 962,0	12 710,2	15 994,0	17 113,0	18 861,7
Основні засоби	696,4	693,0	708,4	704,5	700,9	697,5
Довгострокові фінансові інвестиції	12 012,2	12 012,2	12 073,8	12 073,8	12 073,8	12 073,8
II. Оборотні активи	35 779,4	36 869,0	37 557,9	37 200,7	36 905,7	34 727,7
Запаси	514,9	276,0	262,3	253,4	142,0	61,4
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	245,9	246,0	245,9	249,2	249,2	249,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	942,2	1 991,0	2 749,1	3 309,0	3 493,7	3 831,6
за виданими авансами	778,3	1 126,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	33 204,4	33 226,0	34 293,3	33 220,4	33 020,6	30 578,3
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	5,3	0,0	7,3	0,0	0,3	7,2
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	157,9	0,0	0,0
Інші оборотні активи	26,8	4,0	0,0	10,8	0,0	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	108,7	247,0	247,3	330,3	334,2	492,7
Баланс	52 510,5	58 858,0	63 297,6	66 303,3	67 127,6	66 853,4
Пасив						
I. Власний капітал	13 169,0	13 184,0	13 152,9	13 118,5	13 098,0	13 189,1
Статутний капітал	13 183,2	13 183,0	13 183,2	13 183,2	13 183,2	13 183,2
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(14,2)	1,0	(30,3)	(64,7)	(85,2)	5,9
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	34 799,0	35 392,0	35 391,3	35 632,5	35 632,5	35 632,5
IV. Поточні зобов'язання	4 542,5	10 282,0	14 752,8	17 552,3	18 397,1	18 031,8
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 376,3	3 548,0	6 383,3	7 805,7	8 221,0	8 310,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,7	1,0	0,8	0,8	1,0	0,8
зі страхування	0,5	0,0	0,3	0,5	0,9	0,5
з оплати праці	1,0	1,0	0,5	1,1	4,0	1,2
Інші поточні зобов'язання	3 164,0	6 732,0	8 367,9	9 744,2	10 170,2	9 718,7
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	52 510,5	58 858,0	63 297,6	66 303,3	67 127,6	66 853,4

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

Показник	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009
Чистий обсяг продажу	21,2	202,7	203,0	203,0	0,0	2,7	2,7	2,7
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4	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	21,2	202,7	203,0	203,0	0,0	45,1	45,1	45,1
Матеріальні витрати	0,0	0,1	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	3,4	7,1	10,8	0,0	2,0	5,8	10,7	15,0
Відрахування на соціальні заходи	1,4	2,7	4,1	0,0	0,8	2,4	4,3	6,0
Амортизація	3,6	8,5	13,3	0,0	4,0	8,0	11,6	15,0
Інші операційні витрати	1,6	52,7	0,2	0,0	24,6	92,1	102,2	1,7
Собівартість	10,0	129,0	22,0	129,0	0,0	2,5	2,5	2,5
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	74,0	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	1,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Разом витрати	21,1	201,2	218,1	203,0	31,4	110,9	131,4	40,3
Чистий прибуток (збиток)	0,1	1,5	(15,1)	0,0	(31,4)	(65,8)	(86,3)	4,8

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	-
	Всього:	17 138,6	13 081,0

* – 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 20.02.2009 р.



Стан будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти станом на 04.06.2009 р.



Стан будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А у смт. Лівадія м. Ялти станом на 19.11.2010 р.



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