

Рейтинговий звіт ATRL 001-005 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:	18.06.2009 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 I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу.

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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремий 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 12,7 млн. грн. (станом на 01.01.2009 р. – 8,6 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В.

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

- 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	2006	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	787,1	13 688,4	13 907,4	15 058,7	52 510,5	58 858	63 297,6
Власний капітал	29,5	12 034,1	13 184,2	13 185,6	13 169,0	13 184	13 152,9
Дебіторська заборгованість	5,8	275,2	392,3	1 097,8	35 170,8	36 589	37 288,3
Кредиторська заборгованість	505,6	664,3	569,4	733,7	1 378,5	3 550	6 384,9
Поточні зобов'язання	757,6	1 654,3	723,2	1 873,1	4 542,5	10 282	14 752,8
Товарно-матеріальні запаси	0,0	10,0	0,0	61,6	514,9	246	262,3
Незавершене будівництво	241,9	631,7	753,0	1 126,7	3 899,4	8 962	12 710,2

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	77,4	21,2	202,7	203,0	203,0	0,0
Разом витрати	72,8	21,1	201,2	218,1	203,0	31,4
Чистий прибуток (збиток)	4,6	0,1	1,5	(15,1)	0,0	(31,4)

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.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року.

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будуватиметься.

Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

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 01.04.2009 р. на об'єкті будівництва повністю завершений нульовий цикл, повністю зведений монолітний каркас до рівня п'ятого поверху, завершені роботи по телефонізації, липневої каналізації, завершені роботи по енергопостачанню, замовлений ліфт. Станом на 01.04.2009 р. обсяг фінансування проекту будівництва становив 12 710,2 тис. грн. (станом на 01.01.2009 р. – 8 600,0 тис. грн.), ступінь

будівельної готовності об'єкта складає 50% (станом на 01.01.2009 р. – 25%). За даними компанії, відставання від графіка проведення будівельно-монтажних робіт становить близько одного місяця. Введення об'єкта будівництва в експлуатацію заплановано у серпні 2009 року.

У I кварталі 2009 року валюта балансу ТОВ «АТ Реалті» збільшилась на 4 439,6 тис. грн., до 63 297,6 тис. грн. Необоротні активи компанії складають 25 492,4 тис. грн., збільшившись протягом I кварталу 2009 року на 3 750,4 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, обсяг якого станом на 31.03.2009 р. становить 12 710,2 тис. грн. (виконані роботи на об'єкті житлового будинку по вул. Батуріна, 44А). Також необоротні активи сформовані довгостроковими фінансовими інвестиціями у сумі 12 073,8 тис. грн. (19% валюти балансу), а саме довгостроковими векселями ЗАТ «Фінансист Девелопмент», дата погашення яких – не раніше 26.09.2010 р.

Оборотні активи збільшились протягом аналізованого періоду на 6 тис. грн., до 37 557,9 тис. грн. та на 91% сформовані іншою поточною дебіторською заборгованістю, яка станом на 31.03.2009 р. становила 34 293,3 тис. грн. та складається переважно з заборгованості ТОВ «АТ Буд» за договором комісії, згідно з яким ТОВ «АТ Буд» зобов'язується виконати роботи з організації будівництва та придбання будівельних матеріалів (за проектом будівництва житлового будинку по вул. Батуріна, 44А, смт. Лівадія, м. Ялта).

Довгострокові зобов'язання компанії станом на 31.03.2009 р. становили 35 392,0 тис. грн. (розміщені облігації серій А, В). Поточні зобов'язання компанії у I кварталі 2009 року збільшились на 4 470,8 тис. грн., до 14 752,8 тис. грн. за рахунок переважно заборгованості за товари та послуги, яка дорівнювала 6 383,3 тис. грн. Протягом I кварталу 2009 року компанія не залучала банківські кредити. Інші поточні зобов'язання становили 8 367,9 тис. грн. (розрахунки з підзвітними особами, податкового кредиту з отриманих авансів тощо). За результатами I кварталу 2009 року ТОВ «АТ Реалті» не отримувало доходів. Витрати компанії сформовані витратами на оплату праці, на соціальні заходи, іншими загальновиробничими витратами, чистий збиток за підсумками I кварталу 2009 року становив 31,4 тис. грн.

22 липня 2008 року постійними свідоцтвами ДКЦПФР зареєстровано випуск облігацій серій А, В за № 630/2/08 та 631/2/08 відповідно. Станом на 01.04.2009 р. облігації серій А, 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 змінено на «**позитивний**».

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 «АТ Реалті», тис. грн.

Актив	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
I. Необоротні активи	13 360,3	13 478,7	13 847,4	16 622,4	21 742	25 492,4
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	14,4	13	0
Незавершене будівництво	631,7	753,0	1 126,7	3 899,4	8 962	12 710,2
Основні засоби	716,4	713,5	708,5	696,4	693	708,4
Довгострокові фінансові інвестиції	12 012,2	12 012,2	12 012,2	12 012,2	12 012,2	12 073,8
II. Оборотні активи	328,1	428,7	1 205,9	35 779,4	36 869	37 557,9
Запаси	10,0	0,0	61,6	514,9	276	262,3
Дебіторська заборгованість за товари	43,2	64,4	245,9	245,9	246	245,9
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	51,5	91,0	222,2	942,2	1 991	2 749,1
за виданими авансами	180,5	236,9	629,7	778,3	1 126	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	33 204,4	33 226,0	34 293,3
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	0,0	0,0	4,0	5,3	0	7,3
Інші оборотні активи	42,9	36,4	42,5	26,8	4	0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	5,4	108,7	247	247,3
Баланс	13 688,4	13 907,4	15 058,7	52 510,5	58 858	63 297,6
Пасив						
I. Власний капітал	12 034,1	13 184,2	13 185,6	13 169,0	13 184	13 152,9
Статутний капітал	12 033,2	13 183,2	13 183,2	13 183,2	13 183	13 183,2
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,9	1,0	2,4	(14,2)	1	(30,3)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	34 799,0	35 392	35 391,3
IV. Поточні зобов'язання	1 654,3	723,2	1 873,1	4 542,5	10 282	14 752,8
Кредиторська заборгованість за товари	664,3	564,3	733,1	1 376,3	3 548	6 383,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	1,8	0,6	0,7	1	0,8
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0		0	0
зі страхування	0,0	0,5	0,0	0,5	0	0,3
з оплати праці	0,0	2,8	0,0	1,0	1	0,5
Інші поточні зобов'язання	990,0	153,8	1 139,4	3 164,0	6 732	8 367,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Баланс	13 688,4	13 907,4	15 058,7	52 510,5	58 858	63 297,6

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

Показник	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	77,4	21,2	202,7	203,0	203	0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом чисті доходи	77,4	21,2	202,7	203,0	203	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,1	5,9	0	0
Витрати на оплату праці	5,0	3,4	7,1	10,8	0	2
Відрахування на соціальні заходи	1,9	1,4	2,7	4,1	0	0,8
Амортизація	4,2	3,6	8,5	13,3	0	4,0
Інші операційні витрати	5,3	1,6	52,7	0,2	0	24,6
Собівартість	55,2	10,0	129,0	22,0	129	0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	74	0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	1,2	1,1	1,1	1,1	0	0
Разом витрати	72,8	21,1	201,2	218,1	203	31,4
Чистий прибуток (збиток)	4,6	0,1	1,5	(15,1)	0	(31,4)



Земельна ділянка під будівництво 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.