

Рейтинговий звіт AGRO-001-013 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Агротрейд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А– 6 025 552,0 грн. серії В – 564 431,42 грн. серії С – 5 610 428,0 грн. серії D – 483 798,36 грн. на загальну суму: 12 684 209,78 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А– 29,50 грн.; серії В – 40 316,53 грн.; серії С – 29,50 грн.; серії D – 40 316,53 грн.
Кількість:	серії А– 204 256 шт. серії В – 14 шт. серії С – 190 184 шт. серії D – 12 шт. на загальну суму: 394 466 шт.
Термін розміщення:	серії А – з 28.08.2007 р. по 20.08.2008 р.; серії В – з 28.08.2007 р. по 20.08.2008 р.; серії С – з 07.01.2008 р. по 01.01.2009 р.; серії D – з 07.01.2008 р. по 01.01.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку України звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 05.07.2010 р.
Термін погашення:	з 06.07.2010 р. по 06.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	22.06.2007 р.
Дата оновлення:	20.05.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала 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 «Агротрейд» 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	22.06.2007	28.05.2009	03.09.2009	19.03.2010	20.05.2010
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НИЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Агротрейд» підтримується:

- наявністю у групи, учасником якої є ТОВ «Агротрейд», досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, зокрема, групою введено в експлуатацію офісний центр загальною площею 7,5 тис. кв. м. та житлові будинки загальною площею 35,4 тис. кв. м.;
- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Чернишевського, 50-52 у м. Харкові, площі в якому мають бути передані при погашенні цільових облігацій серій А–D.

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

- неурегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	Звітна дата					
	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	208	1 488	20 076	29 351	30 695	8 696,7
Власний капітал	(21)	1 356	1 157	(1 171)	13 557	1 587,9
Дебіторська заборгованість	97	301	4 706	851	4 949	6 008,9
Кредиторська заборгованість	0	8	408	5	111,0	83,2
Поточні зобов'язання	229	132	15 888	2 542	8 561	5 926,6
Товарно-матеріальні запаси	0	0	0	9	24 790	2 211,9
Незавершені будівництва	79	998	10 104	21 462	0	167

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	Звітний період					
	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Разом чисті доходи	0	1	2 996	186	17 403	11 268,3
Разом витрати	50	64	3 735	2 514	2 675	23 236,5
Чистий прибуток (збиток)	(50)	(63)	(739)	(2 328)	14 728	(11 968,2)

Основним напрямом діяльності ТОВ «Агротрейд» є реалізація інвестиційно-будівельного проекту у м. Харкові по вул. Чернишевського, 50-52. ТОВ «Агротрейд» входить у групу компаній, підприємства якої мають досвід будівництва, зокрема у травні 2006 року в експлуатацію було введено офісний центр загальною площею 7,5 тис. кв. м, на завершальній стадії будівництва перебуває житловий комплекс загальною площею 28,0 тис. кв. м. Також до фінансово-промислової групи, учасником якої є ТОВ «Агротрейд», входить ТОВ «БК «Велтон», яке забезпечує виконання загальнобудівельних робіт.

ТОВ «Агротрейд» реалізує проект будівництва житлового будинку з вбудованими торгово-адміністративними приміщеннями по вул. Чернишевського, 50-52 у м. Харкові загальною проектною площею 7,5 тис. кв. м, який є першим проектом компанії. Згідно свідоцтва №20000274 від 17.09.2009 р. про відповідність будованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, яке видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 04.09.09 р. об'єкт введено в експлуатацію. Загальна площа 41 квартири склала 3 946,6 кв. м., житлова площа - 2 180 кв. м.

Отже у I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Харківського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 9,9% до 723,4 млн. грн.) порівняно з минулим роком. Треба враховувати той факт, що у I кварталі 2010 року у зв'язку із холодною погодою більшість робіт не проводилось, тому у подальшому можливе зростання активності проведення будівельних робіт. В аналізованому періоді будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості Харківського регіону залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити пошвавлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу Емітента скоротилася з 30 695,0 тис. грн. до 8 529,7 тис. грн. за рахунок часткового погашення облігацій та передачі квартир інвесторам. Основним елементом активу товариства виступає дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу товариства виступають поточні зобов'язання товариства. Доходи товариства в звітному періоді були сформовані за рахунок обліку нерухомості яка передавалася інвесторам. Витрати товариства формувалися переважно за рахунок собівартості будівництва. Враховуючи перевищення реальних витрат над кошторисом

будівництва товариство сформувало збиток. Загалом за I квартал 2010 року збиток склав 14 728 тис. грн.

Для фінансування реалізації будівельного проекту компанія залучила кошти через випуск та розміщення цільових облігацій серій А-D загальною номінальною вартістю 12,7 млн. грн. Облігації усіх серій було зареєстровано в ДКЦПФР 10.08.2007 р. Розміщення облігацій відбулося частково. Товариство отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій підприємств за номерами від 453/2/07 до 455-1/2/07, дата видачі – 5 та 18 березня 2009 року. В звітному періоді тривав процес погашення облігацій. Станом на 26.04.2010 р. товариство повністю погасило облігації серії А. Згідно розпорядження ДКЦПФР №161-С-О від 30.04.2010 р. випуск облігацій серії А скасовано. Станом на 26.04.2010 р. непогашеними залишалися 1 облігація серії В, 16 368 облігацій серії С, 1 облігація серії D. Причиною неповного погашення облігацій є врегулювання питань з інвесторами щодо подальшого обслуговування будинку. За даними представників компанії станом на середину травня облігації серій В, С та D погашено, про що надано документи до ДКЦПФР.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Агротрейд» підтверджено на рівні uaBB, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані про майно ТОВ «Агротрейд», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
I. Необоротні активи, усього за розділом	79,2	997,5	10 103,5	21 462	-	-
Нематеріальні активи по залишковій вартості	-	-	-	-	-	-
первісна вартість	-	-	-	-	-	-
знос	-	-	-	-	-	-
Незавершене будівництво	79,2	997,5	10 103,5	21 462	0,0	167,0
Основні засоби по залишковій вартості	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0
первісна вартість	-	0,3	0,3	-	0,0	0,0
знос	-	0,3	0,3	-	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції:	-	-	-	-	-	-
у т.ч. за методом участі в капіталі	-	-	-	-	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість по залишковій вартості	-	-	-	-	-	-
первісна вартість	-	-	-	-	-	-
знос	-	-	-	-	-	-
Відстрочені податкові активи	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні активи	-	-	-	-	-	-
II. Оборотні активи, усього за розділом	128,9	490,8	9 972,0	10 966	0,0	167,0
Виробничі запаси	-	-	-	9	269	269,2
Незавершене виробництво	-	-	-	-	-	-
Готова продукція	-	-	-	-	24 521	1 942,7
Товари	-	-	-	-	-	-
Векселі одержані	-	-	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість за товари:	-	0,9	0,0	4	6	2 410,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,6	299,8	0,1	847	4 550,0	2 697,6
у т.ч. за виданими авансами	-	286,3	-	-	-	-
Інша дебіторська заборгованість	96,2	-	4 706,1	3 399	393	900,5
Поточні фінансові інвестиції	-	-	-	-	-	-
Грошові кошти та їх еквіваленти:	11,8	2,0	3 218,5	117	145	40,3
Інші оборотні активи	128,9	188,1	2 047,3	3 513	811	268,6
III. Витрати майбутніх періодів	-	-	-	-	-	-
IV. Необоротні активи та групи вибуття	-	-	-	-	-	-
АКТИВ. Валюта балансу	208,1	1 488,3	20 075,5	29 351	30 695	8 696,7

Балансові дані про капітал ТОВ «Агротрейд», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
I. Власний капітал, усього за розділом	(21,0)	1 356,4	1 157,2	(1 171)	(3 022,2)	1 587,9
Статутний капітал	20,0	1 800,0	2 000,0	2 000,0	2 000,0	2 000,0
Додатковий вкладений капітал	-	-	-	-	-	-
Інший додатковий капітал	-	-	-	-	-	-
Резервний капітал	-	-	-	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(41,0)	(104,3)	(842,8)	(3 171)	11 557,0	(412,1)
Неоплачений капітал	(-)	(339,3)	(-)	(-)	(-)	(-)
Вилучений капітал	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	-	-	-	-	-	-
у т.ч. цільове фінансування	-	-	-	-	-	-
III. Довгострокові зобов'язання	-	-	3 030,0	27 980	13 557	1 182,2
Довгострокові кредити банків	-	-	-	-	-	-
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	-	-	-	-	-	-
Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	-	-	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	-	-	3 030,0	27 980	8 577	1 182,2
IV. Поточні зобов'язання	229,1	123,2	15 480,7	2 542	8 577	5 926,6
Короткострокові кредити банків	-	-	-	-	-	-
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Векселі видані	-	-	-	-	-	-
Кредиторська заборгованість за товари	-	1,9	404,0	3	69	74,5
Поточні зобов'язання за розрахунками	-	6,8	3,6	2	13,3	8,7
у т.ч. з одержаних авансів	-	-	-	-	-	-
Поточні зобов'язання, пов'язані з необоротними активами та групами вибуття	-	-	-	-	-	-
Інші поточні зобов'язання	229,1	123,2	15 480,7	2 537	8 450	5 843,4
V. Доходи майбутніх періодів	-	-	-	-	-	-
ПАСИВ. Валюта балансу	208,1	1 488,3	20 075,5	29 351	30 695,0	8 696,7

Фінансові результати ТОВ «Агротрейд», тис. грн.

Показник	Звітний період					
	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	0,0	0,7	0,0	4	1,7	11 268
Інші операційні доходи	-	-	2 995,9	21	555,4	0
Інші звичайні доходи	-	-	0,5	161	16 846,6	0
Надзвичайні доходи	-	-	-	-	-	0
Разом чисті доходи	0,0	0,7	2 996,4	186	17 403,4	11 268
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	-	-	-	-	22 590
Матеріальні витрати	-	-	-	-	7,2	0
Витрати на оплату праці	30,3	30,6	59,7	108	97,2	13
Відрахування на соціальні заходи	11,6	10,6	22,2	41	36,3	5
Амортизація	-	0,3	-	-	-	0
Інші операційні витрати	7,6	22,5	340,5	1 928	2 311,9	308
Собівартість реалізованих товарів	-	-	-	-	-	0
Інші звичайні витрати	-	-	3 312,3	437	223,2	271
Надзвичайні витрати	-	-	-	-	-	0
Податок на прибуток	-	-	0,2	-	0,1	50
Разом витрати	49,5	64,0	3 734,9	2 514	2 675,9	23 237
Чистий прибуток (збиток)	(49,5)	(63,3)	(738,5)	(2 328)	14 727,5	(11 969)



Стан будівництва житлового будинку по вул. Чернишевського, 50-52 у м Харкові станом (зліва - направо) на 01.07.2008 р. та на 20.02.2009 р.



Стан будівництва житлового будинку по вул. Чернишевського, 50-52 у м Харкові на 22.05.2009 р.



Стан будівництва житлового будинку по вул. Чернишевського, 50-52 у м Харкові на 21.08.2009 р.