

## **Рейтинговий звіт AGRO-001-010 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:	03.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 II квартал та I півріччя 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	22.06.2007	27.03.2009	28.05.2009	03.09.2009
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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;
- збільшенням ступеня будівельної готовності об'єкта по вул. Чернишевського, 50-52 у м. Харкові протягом II кварталу 2009 року до рівня в 90,% станом на 30.06.2009 р. (площі в зазначеному об'єкті мають бути передані для погашення цільових облігацій серій А–D).

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

- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом передачі приміщень власникам;
- збитковою діяльністю ТОВ «Агротрейд» протягом останніх періодів;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості;
- 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	31.03.2009	30.06.2009
Активи	208	1 488	20 076	29 351	30 188,4	30 793,4
Власний капітал	(21)	1 356	1 157	( 1 171)	(1 377,2)	(1 661,4)
Дебіторська заборгованість	97	301	4 706	851	3 417,3	4 044,3
Кредиторська заборгованість	0	8	408	5	12	8,8
Поточні зобов'язання	229	132	15 888	2 542	3 586	5 579,4
Товарно-матеріальні запаси	0	0	0	9	9	9
Незавершені будівництва	79	998	10 104	21 462	22 901,3	22 903,4

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	Звітний період					
	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом чисті доходи	0	1	2 996	186	14,2	555,5
Разом витрати	50	64	3 735	2 514	220,0	1 045,5
Чистий прибуток (збиток)	(50)	(63)	(739)	(2 328)	(205,8)	(490)

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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-червні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 1 149,0 млн. грн., що на 43,0% менше проти січня-червня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-червні поточного року порівняно з відповідним періодом 2008 року відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва, обсяг яких збільшився у 2 рази). Зокрема, знизилась темпи робіт з підготовки будівельних ділянок – на 56,4 в. п., установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 53,5 в. п., будівництва будівель та споруд – на 42,3 в. п.

Ступінь будівельної готовності об'єкта протягом II кварталу 2009 р. збільшився на 8,25 процентних пунктів та становив 90,42%. Станом на кінець серпня 2009 року до завершення робіт на об'єкті будівництва необхідно виконати облаштування зовнішніх мереж (трансформатори), завершити роботи з облаштування фасаду, гідроізоляцію частини паркінгу, деякі спеціальні роботи. Згідно з договором №03-1-ГП від 03.07.2006 р. Емітентом та Генпідрядником було узгоджено графік фінансування будівництва житлового будинку по вул. Чернишевського, 50-52, який було переглянуто для прискорення фінансування у зв'язку із скороченням термінів завершення будівництва об'єкта та вводу його в експлуатацію, що мало відбутися у листопаді 2008 року. Компанія декілька разів переносила строки введення об'єкта в експлуатацію. Наразі, за даними представників компанії, введення об'єкта в експлуатацію заплановано на вересень 2009 року.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу Емітента зросла з 30 188,4 тис. грн. до 30 793,4 тис. грн. За звітний період активи підприємства збільшилися на 605,4 тис. грн. Головними елементами активу товариства виступають незавершене будівництво за проектом компанії, а також дебіторська заборгованість товариства. Основним джерелом формування валюти балансу товариства виступають

довгострокові зобов'язання, які представлені переважно зобов'язаннями за облігаціями товариства. Проект будівництва житлового будинку у м. Харкові по вул. Чернишевського, 50-52 перебуває на стадії реалізації і, відповідно, ТОВ «Агротрейд» майже не отримує поточних доходів від основної діяльності. Через понесені поточні витрати й витрати зі сплати відсотків за кредитом діяльність товариства виявилась збитковою – за результатами діяльності за 6 міс. 2009 збиток Емітента склав 490,0 тис. грн.

30 травня 2007 року ТОВ «Агротрейд» уклало кредитний договір банком про відкриття довгострокової кредитної лінії з лімітом у розмірі 600 ,0 тис. дол. США із поточною ставкою 14,9% річних. Як забезпечення за кредитом укладено договір майнових прав на нерухомість – вбудовані торгово-адміністративні приміщення до будинку по вул. Чернишевського, 50-52. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість за кредитом становила 190,0 тис. доларів США (1 454,2 тис. грн.). Сплачені протягом II кварталу 2009 року відсотки за користування кредитом становили 116,7 тис. грн. За даними наданими ТОВ «Агротрейд» в III кварталі 2009 року кредит було погашено в повному обсязі.

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. За результатами розміщення облігацій розміщення відбулося частково, і 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. Станом на 30.06.2009 р. розміщені облігації обліковуються за вартістю 25 423,2 тис. грн.

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу 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	31.03.2009	30.06.2009
<b>I. Необоротні активи, усього за розділом</b>	<b>79,2</b>	<b>997,5</b>	<b>10 103,5</b>	<b>21 462</b>	<b>22 901,3</b>	<b>22 903,4</b>
Нематеріальні активи по залишковій вартості	–	–	–	–	–	–
первісна вартість	–	–	–	–	–	–
знос	–	–	–	–	–	–
Незавершене будівництво	79,2	997,5	10 103,5	21 462	22 901,3	22 903,4
Основні засоби по залишковій вартості	–	0,0	0,0	–	–	–
первісна вартість	–	0,3	0,3	–	0,3	0,0
знос	–	0,3	0,3	–	0,3	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	–	–	–	–	–	–
<b>II. Оборотні активи, усього за розділом</b>	<b>128,9</b>	<b>490,8</b>	<b>9 972,0</b>	<b>10 966</b>	<b>7 287,1</b>	<b>7 890,0</b>
Виробничі запаси	–	–	–	9	9	9
Незавершене виробництво	–	–	–	–	–	–
Готова продукція	–	–	–	–	–	–
Товари	–	–	–	–	–	–
Векселі одержані	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари:	–	0,9	0,0	4	6	6
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,6	299,8	0,1	847	858,1	826,8
у т.ч. за виданими авансами	–	286,3	–	–	–	–
Інша дебіторська заборгованість	96,2	–	4 706,1	3 399	2 553,2	3 211,5
Поточні фінансові інвестиції	–	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:	11,8	2,0	3 218,5	117	74	4,2
Інші оборотні активи	128,9	188,1	2 047,3	3 513	3 786,8	3 832,5
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>АКТИВ. Валюта балансу</b>	<b>208,1</b>	<b>1 488,3</b>	<b>20 075,5</b>	<b>29 351</b>	<b>30 188,4</b>	<b>30 793,4</b>

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	30.09.2007	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>I. Власний капітал, усього за розділом</b>	<b>(21,0)</b>	<b>1 356,4</b>	<b>1 373,5</b>	<b>1 157,2</b>	<b>(1 171)</b>	<b>(1 377,2)</b>	<b>(1 661,4)</b>
Статутний капітал	20,0	1 800,0	2 000,0	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)	(626,5)	(842,8)	(3 171)	(3 377,2)	(3 661,4)
Неоплачений капітал	(-)	(339,3)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Вилучений капітал	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
у т.ч. цільове фінансування	-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 030,0</b>	<b>3 030,0</b>	<b>27 980</b>	<b>27 979,6</b>	<b>26 875,4</b>
Довгострокові кредити банків	-	-	-	-	-	-	-
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	-	-	-	-	-	-	-
Відстрочені податкові зобов'язання	-	-	-	-	-	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	-	-	3 030,0	3 030,0	27 980	27 979,6	26 875,4
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>229,1</b>	<b>123,2</b>	<b>3 038,1</b>	<b>15 480,7</b>	<b>2 542</b>	<b>3 586,0</b>	<b>5 579,4</b>
Короткострокові кредити банків	-	-	-	-	-	-	-
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-	-
Векселі видані	-	-	-	-	-	-	-
Кредиторська заборгованість за товари	-	1,9	123,7	404,0	3	0	0,1
Поточні зобов'язання за розрахунками	-	6,8	8,2	3,6	2	12	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	3 038,1	15 480,7	2 537	3 574	5 570,6
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ПАСИВ. Валюта балансу</b>	<b>208,1</b>	<b>1 488,3</b>	<b>7 573,5</b>	<b>20 075,5</b>	<b>29 351</b>	<b>30 188,4</b>	<b>30 793,4</b>

## Фінансові результати ТОВ «Агротрейд», тис. грн.

Показник	Звітний період					
	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,7	0,0	4	1,4	1,4
Інші операційні доходи	-	-	2 995,9	21	12,8	554,1
Інші звичайні доходи	-	-	0,5	161	-	-
Надзвичайні доходи	-	-	-	-	-	-
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2 996,4</b>	<b>186</b>	<b>14,2</b>	<b>555,5</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	-	-	-	-	-
Матеріальні витрати	-	-	-	-	-	7,2
Витрати на оплату праці	30,3	30,6	59,7	108	33,4	55,5
Відрахування на соціальні заходи	11,6	10,6	22,2	41	12,4	20,7
Амортизація	-	0,3	-	-	-	-
Інші операційні витрати	7,6	22,5	340,5	1 928	50,3	739,6
Собівартість реалізованих товарів	-	-	-	-	-	-
Інші звичайні витрати	-	-	3 312,3	437	123,9	222,5
Надзвичайні витрати	-	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	0,2	-	-	-
<b>Разом витрати</b>	<b>49,5</b>	<b>64,0</b>	<b>3 734,9</b>	<b>2 514</b>	<b>220</b>	<b>1 045,5</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(49,5)</b>	<b>(63,3)</b>	<b>(738,5)</b>	<b>(2 328)</b>	<b>(205,8)</b>	<b>(490)</b>



Житловий комплекс «Садова гірка» по вул. Данилевського 40/42, у м Харкові станом на 20.02.2009 р. та 21.08.2009 р.



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.