

## Рейтинговий звіт АІЕД 001-013

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Тип кредитного рейтингу:	кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серія А – 74 119 717,20 грн.; серія В – 3 698 034,53 грн.; серія С – 7 711 666,09 грн. на загальну суму: 85 529 417,82 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А, В, С – 41,63 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 1 780 440 штук; серія В – 88 831 штуки; серія С – 185 243 штук загальна кількість: 2 054 514 штук
Термін обігу:	після реєстрації в ДКЦПФР звіту про розміщення облигацій і видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій – 31 липня 2010 року
Термін розміщення:	20 липня 2007 року – 20 липня 2008 року
Термін погашення:	1 серпня 2010 року – 30 вересня 2010 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	14.09.2006 р.
Дата оновлення:	08.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	<b>uaB-</b>
Прогноз рейтингу:	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 «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» за II квартал та I півріччя 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	14.09.06	13.03.08	22.05.08	20.11.08	17.03.2009	30.06.2009	08.09.2009
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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.

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

Знак «-» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску..

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» підтримується:**

- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. Генерала Наумова, 66 у м. Києві, який станом на 30.06.2009 р. становив 82% (протягом II кварталу 2009 року збільшився на 4 в.п.).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» обмежується:**

- затримкою будівництва житлового будинку (плановий термін здачі об'єкта в експлуатацію – III квартал 2008 року, змінений термін – IV квартал 2009 року);
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів житлового призначення, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	90 486,7	170 098,4	288 780,0	293 122,0	296 570,0
Власний капітал	64 000,0	63 709,8	63 818,0	62 960,0	61 972,0
Незавершене будівництво	28 367,5	57 033,8	111 375,0	114 273,0	123 221,0
Дебіторська заборгованість	45 086,8	76 673,5	142 012,0	143 898,0	138 776,0
Кредиторська заборгованість	26 583,3	106 389,1	224 962,0	230 161,0	234 595,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	124,8	958,7	2 364,0	2 451,0	64,0	126,0
Собівартість	0,0	8,0	829,5	1 135,0	1 318,0	86,0	172,0
Операційний прибуток (збиток)	-20,2	- 554,7	-6 006,7	-1 399,0	-7 263,0	-869,0	-1 865,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	102 938,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток	-19,9	-150,4	-73,5	-763,0	118,0	-859,0	-1 847,0

Основними напрямками діяльності ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

На сьогодні ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» реалізовує проект будівництва житлового будинку по вул. Генерала Наумова, 66, фінансування якого здійснюється за рахунок випуску цільових облігацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 85 525 440,0 грн.

Станом на кінець червня 2009 року на об'єкті будівництва по вул. Генерала Наумова, 66 повністю закінчено роботи нульового циклу, закінчено будівництво підвальних приміщень, закінчено монтаж каркасу, проводяться роботи з встановлення внутрішніх інженерних мереж (вентиляція, димовидалення), покрівлі (40%), утеплення фасаду (40%), застелення (67%). Введення будинку в експлуатацію планувалося на III квартал 2008 року. Наразі спостерігається затримка будівництва до 1 року. Тому термін введення в експлуатацію перенесено на IV квартал 2009 року. За інформацією компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта становить 82% (на початок квітня 2009 року – 78%).

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі працюють за кризовим графіком. Згідно зі статистичними даними, в січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках велися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. 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.

Протягом II кварталу 2009 року обсяг валюти балансу ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» збільшився на 1%, або на 3 447,0 тис. грн. – до 296 570,0 тис. грн. Збільшення валюти балансу протягом аналізованого періоду відбулося переважно за рахунок зростання необоротних активів (капіталовкладень у будівництво). Основними джерелами формування валюти балансу ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» є поточні та довгострокові зобов'язання, які в сумі складають 79% валюти балансу.

За результатами I півріччя 2009 року ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» отримало чистий дохід від реалізації у розмірі 126,0 тис. грн. Крім того, товариство отримувало доходи від процентів за депозитом (22,0 тис. грн.). Витрати компанії сформовано переважно собівартістю реалізованої продукції, послуг, а також понесеними витратами на фінансування поточної діяльності (адміністративні витрати, витрати на будівництво тощо). За підсумками I півріччя 2009 року ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» отримало збиток у розмірі 1 847,0 тис. грн.

Випуск облігацій зареєстрований ДКЦПРФ, про що видано такі свідоцтва: серія А №323/2/07 від 05.07.2007 р., серія В №324/2/07 від 05.07.2007 р., серія С №325/2/07 від 05.07.2007 р. Компанією наразі розміщено облігації в повному обсязі.

У квітні 2008 року ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» прийняло рішення про публічне розміщення облігацій серій D1-F11 на загальну суму 2 755 321,0 тис. грн. Наразі випуск облігацій серій D1-F11 не зареєстровано.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» підтверджено на рівні «**uaB-**» прогноз «**стабільний**».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*М.В. Сеньків*

## **Додатки**



## Дані балансу ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Необоротні активи</b>	44 063,40	74 928,30	131 184,00	134 181,00	143 028,00
Нематеріальні активи	0,00	87,10	65,00	59,00	56,00
Незавершене будівництво	28 367,50	57 033,80	111 375,00	114 273,00	123 221,00
Основні засоби	15 681,10	17 752,20	19 727,00	19 833,00	19 734,00
Довгострокові фінансові інвестиції	14,80	16,70	17,00	17,00	17,00
Відстрочені податкові активи	0,00	38,50	0,00	0,00	0,00
<b>Оборотні активи</b>	46 423,30	95 160,10	157 596,00	158 939,00	153 540,00
Запаси:	19,20	51,70	3,00	21,00	4,00
виробничі запаси	2,70	34,60	3,00	21,00	4,00
готова продукція	16,50	0,00	0,00	0,00	0,00
товари	0,00	17,10	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість:					
За товари, роботи, послуги	135,00	1 927,70	1 283,00	1 306,00	1 310,00
За розрахунками:					
- з бюджетом	5 067,90	12 063,80	22 223,00	23 047,00	24 914,00
- за виданими авансами	0,00	47 897,40	103 916,00	104 945,00	97 967,00
Інша поточна заборгованість	39 883,90	14 784,60	14 590,00	14 600,00	14 585,00
Поточні фінансові інвестиції	611,10	1 631,10	7 925,00	7 925,00	7 925,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	136,20	15 732,70	2 079,00	1 518,00	1 258,00
- в національній валюті	136,20	15 726,50	2 069,00	1 508,00	1 249,00
Інші оборотні активи	570,00	1 071,10	5 577,00	5 577,00	5 577,00
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00
<b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>	<b>90 486,70</b>	<b>170 088,40</b>	<b>288 780,00</b>	<b>293 122,00</b>	<b>296 570,00</b>
Власний капітал	63 830,00	63 699,80	63 818,00	62 960,00	61 972,00
Статутний капітал	64 000,00	64 000,00	64 000,00	64 000,00	64 000,00
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-170,00	-300,20	-182,00	-1 040,00	-2 028,00
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Довгострокові зобов'язання	0,00	85 529,40	85 529,40	85 529,00	85 529,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	85 529,40	85 529,40	85 529,00	85 529,00
Цільове фінансування	0,00	0,00	0,00	1,00	3,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	26 656,60	20 859,70	139 433,00	144 632,00	149 066,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Векселі видані	0,00	0,00	10 320,00	10 320,00	10 320,00
Кредиторська заборгованість за товари	23 150,20	12 961,80	67 730,00	67 510,00	66 665,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
- з одержаних авансів	0,00	6 425,10	33 453,00	33 453,00	33 453,00
- з бюджетом	1,20	11,90	32,00	63,00	38,00
- зі страхування	4,00	18,70	0,00	27,00	29,00
- з оплати праці	7,80	37,00	1,00	56,00	57,00
Інші поточні зобов'язання	3 493,40	1 405,20	27 897,00	33 203,00	38 504,00

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ», тис. грн.

Показники	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	124,80	958,70	2 836,90	2 451,00	64,00	126,00
Собівартість реалізованої продукції	8,00	829,50	472,80	1 318,00	86,00	172,00
Валовий прибуток/збиток	116,80	129,20	2 364,10	1 133,00	-22,00	-46,00
Інші операційні доходи	0,00	102 938,60	1 135,20	0,00	0,00	0,00
Адміністративні витрати	653,60	5 099,10	1 228,90	8 153,00	848,00	1 753,00
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні витрати	17,80	103 975,40	2 482,10	243,00	0,00	66,00
Операційний прибуток / збиток:	-554,70	-6 006,70	0,00	-7 263,00	-869,00	-1 865,00
Інші фінансові доходи	11,50	5 335,60	145,90	706,00	12,00	22,00
Інші доходи	24 814,00	208 467,80	-1 399,10	66 298,00	0,00	0,00
Фінансові витрати	0,00	108,20	692,40	52,00	0,00	1,00
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	17 369,50	0,00	0,00	0,00
Інші витрати	24 421,20	207 818,70	52,20	59 531,00	0,00	3,00
Прибуток до оподаткування:	-150,40	-130,20	0,00	158,00	-859,00	-1 847,00
Податок на прибуток	0,00	0,00	17 373,80	40,00	0,00	0,00
Чистий прибуток / збиток:	-150,40	-130,20	-763,20	118,00	-859,00	-1 847,00