

Рейтинговий звіт АІЕД 001-020

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:	23.06.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaB
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 I квартал 2011 року (<http://www.stockmarket.gov.ua>).

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	08.09.2009	29.12.2009	24.12.2010	11.03.2011	23.06.2011
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaB-	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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.

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

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:

- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Генерала Наумова, 66 у м. Києві, (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С).

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

- затримкою строків введення в експлуатацію житлового будинку по вул. Генерала Наумова, 66 у м. Києві, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення галузі будівництва;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Активи	170 098,4	288 780,0	322 124,0	328 200,0	351 401,0	334 491,0
Власний капітал	63 709,8	63 818,0	59 847,0	58 465,0	55 016,0	49 809,0
Незавершене будівництво	57 033,8	111 375,0	161 328,0	169 047,0	185 879,0	70 624,0
Дебіторська заборгованість	76 673,5	142 012,0	124 080,0	123 020,0	124 189,0	111 498,0
Кредиторська заборгованість	106 389,1	224 962,0	105 617,0	103 468,0	115 360,0	111 151,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	958,7	2 451,0	257,0	63,0	3 274,0	5 280,0
Собівартість	829,5	1 318,0	514,0	239,0	2 950,0	9 411,0
Операційний прибуток (збиток)	(6 006,7)	(7 263,0)	(4 005,0)	(1 289,0)	(4 709,0)	(5 202,0)
Чистий прибуток	(73,5)	118,0	(3 971,0)	(1 318,0)	(4 767,0)	(5 202,0)

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.

ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» реалізовано проект будівництва житлового будинку по вул. Генерала Наумова, 66. На сьогодні житловий будинок введено в експлуатацію (Сертифікат відповідності виданий 02.11.2010 року за № KB000440). Для фінансування будівельного проекту товариство здійснило випуск цільових облігацій серій А-С загальним обсягом 85 529,4 тис. грн.

В м. Києві за результатами I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і порівняно з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді 2011 року будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низькими темпами зростання доходів населення і неприйнятними умовами банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» зменшилась на 4,8%, або на 16 887 тис. грн., переважно за рахунок оборотних активів (насамперед поточної дебіторської заборгованості), і станом на 31.03.2011 р. становила 334 491 тис. грн. Заборгованість за банківськими кредитами відсутня.

Протягом I кварталу 2011 року діяльність підприємства була збитковою, збиток становив 5 202,0 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 розміщено облігації в повному обсязі. Наразі облігації приймаються до погашення.

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**».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Т.в.о. начальника відділу корпоративних
рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Ю.В. Просолєнко

Додатки

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Необоротні активи	74 928,30	131 184,00	183 048,00	190 301,00	206 093,00	106 336,00
Нематеріальні активи	87,10	65,00	30,00	25,00	16,00	15,00
Незавершене будівництво	57 033,80	111 375,00	161 328,00	169 047,00	185 879,00	70 624,00
Основні засоби	17 752,20	19 727,00	21 673,00	21 212,00	20 181,00	21 056,00
Довгострокові фінансові інвестиції	16,70	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
Інші необоротні активи	38,50	0,00	0,00	0,00	0,00	14 624,00
Оборотні активи	95 160,10	157 596,00	139 076,00	137 899,00	145 308,00	106 336,00
Запаси:	51,70	3,00	6,00	30,00	8,00	7,00
виробничі запаси	34,60	3,00	6,00	30,00	8,00	7,00
Дебіторська заборгованість:						
За товари, роботи, послуги	1 927,70	1 283,00	1 325,00	1 351,00	6 240,00	396,00
За розрахунками:						
- з бюджетом	12 063,80	22 223,00	30 207,00	31 404,00	34 379,00	33 381,00
- за виданими авансами	47 897,40	103 916,00	77 888,00	75 618,00	70 528,00	65 380,00
Інша поточна заборгованість	14 784,60	14 590,00	14 660,00	14 647,00	13 042,00	12 341,00
Поточні фінансові інвестиції	1 631,10	7 925,00	7 925,00	7 895,00	15 444,00	15 444,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	15 732,70	2 079,00	1 481,00	1 378,00	87,00	81,00
- в національній валюті	15 726,50	2 069,00	1 471,00	1 368,00	77,00	71,00
Інші оборотні активи	1 071,10	5 577,00	5 584,00	5 576,00	5 580,00	5 592,00
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Необоротні активи та групи вибуття	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95 533,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	170 088,40	288 780,00	322 124,00	328 200,00	351 401,00	334 491,00
Власний капітал	63 699,80	63 818,00	59 847,00	58 465,00	55 016,00	49 809,00
Статутний капітал	64 000,00	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	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(300,20)	(182,00)	(4 153,00)	(5 535,00)	(8 984,00)	(14 191,00)
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Довгострокові зобов'язання	85 529,40	85 529,40	85 529,00	85 529,00	71 555,00	63 981,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	85 529,40	85 529,40	85 529,00	85 529,00	71 555,00	63 981,00
Цільове фінансування	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	20 859,70	139 433,00	176 746,00	184 204,00	224 828,00	220 699,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Векселі видані	0,00	10 320,00	10 320,00	10 320,00	10 320,00	10 320,00
Кредиторська заборгованість за товари	12 961,80	67 730,00	72 022,00	69 871,00	79 108,00	74 080,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
- з одержаних авансів	6 425,10	33 453,00	33 454,00	33 453,00	36 203,00	36 998,00
- з бюджетом	11,90	32,00	54,00	56,00	49,00	32,00
- зі страхування	18,70	0,00	29,00	30,00	0,00	14,00
- з оплати праці	37,00	1,00	58,00	58,00	0,00	27,00
Інші поточні зобов'язання	1 405,20	27 897,00	60 809,00	70 416,00	99 148,00	99 228,00

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

Показники	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	958,70	2 451,00	257,00	63,00	3 274,00	5 280,00
Собівартість реалізованої продукції	829,50	1 318,00	514,00	239,00	2 950,00	9 411,00
Валовий прибуток/збиток	129,20	1 133,00	(44,00)	(175,00)	324,00	(4 131,00)
Інші операційні доходи	102 938,60	0,00	0,00	0,00	0,00	108,00
Адміністративні витрати	5 099,10	8 153,00	3 679,00	1 112,00	5 027,00	848,00
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні витрати	103 975,40	243,00	113,00	1,00	6,00	331,00
Операційний прибуток / збиток:	(6 006,70)	(7 263,00)	(4 005,00)	(1 289,00)	(4 709,00)	(5 202,00)
Інші фінансові доходи	5 335,60	706,00	42,00	0,00	3,00	0,00
Інші доходи	208 467,80	66 298,00	42,00	1,00	5 021,00	0,00
Фінансові витрати	108,20	52,00	1,00	0,00	1,00	0,00
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші витрати	207 818,70	59 531,00	49,00	1,00	5 051,00	0,00
Прибуток до оподаткування:	(130,20)	158,00	(3 971,00)	(1 288,00)	(4 737,00)	(5 202,00)
Податок на прибуток	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Надзвичайні витрати	0,00	0,00	0,00	30,00	30,00	0,00
Чистий прибуток / збиток:	(130,20)	118,00	(3 971,00)	(1 318,00)	(4 767,00)	(5 202,00)



Об'єкт будівництва в м. Києві по вул. Генерала Наумова, 66