

Рейтинговий звіт АІЕД 001-012

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:	01 серпня 2010 року – 30 вересня 2010 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	14.09.2006 р.
Дата оновлення:	30.06.2009 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 2009 року, 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
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення	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 категорії 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 31.03.2009 р. становив 78% (протягом I кварталу 2009 року збільшився на 5 в.п.).

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

- затримкою будівництва житлового будинку по вул. Генерала Наумова, 66 у м. Києві (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	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	90 486,7	170 098,4	268 983,7	288 780,0	293 122
Власний капітал	64 000,0	63 709,8	61 479,0	63 818,0	62 960
Незавершене будівництво	28 367,5	57 033,8	100 767,4	111 375,0	114 273
Дебіторська заборгованість	45 086,8	76 673,5	140 175,3	142 012,0	143 898
Кредиторська заборгованість	26 583,3	106 389,1	207 503,1	224 962,0	134 312

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	124,8	717,1	958,7	2 411,2	2 451,0	64
Собівартість	0,0	8,0	757,7	829,5	1 234,9	1 318,0	86
Операційний прибуток (збиток)	-20,2	- 554,7	87 895,5	-6 006,7	- 2 914,1	-7 263,0	-869
Інші операційні доходи	0,0	0,0	-265,6	102 938,6	0,0	0,0	0
Чистий прибуток	-19,9	-150,4	717,1	-73,5	-2 220,9	118,0	-859

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 березня 2009 року на об'єкті будівництва по вул. Генерала Наумова, 66 повністю закінчено роботи нульового циклу, закінчено будівництво підвальних приміщень, закінчено монтаж каркасу, ведуться роботи з встановлення внутрішніх інженерних мереж: вентиляція, димовидалення, зовнішніх інженерних мереж: електропостачання, водопостачання. Введення будинку в експлуатацію планувалося на III квартал 2008 року. Наразі спостерігається затримка будівництва до I року. Тому термін введення в експлуатацію перенесено на IV квартал 2009 року. За інформацією компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта становить 78% (на початок січня 2009 року – 73%).

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. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 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 будується. 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 у стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на майданчику, відбуваються лише поодинокі випадки

укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит. Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості, відбувалося зупинення реалізації багатьох проектів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо. Наразі на столичному ринку вже помічається ситуація перевищення попиту над пропозицією. Протягом I кварталу 2009 року на ринок торговельної нерухомості не було введено жодного нового об'єкта, в сегменті офісної нерухомості було введено в експлуатацію тільки один бізнес-центр «Capital Hall» (загальна площа – 12 тис. кв. м). Надалі також можна прогнозувати зниження орендних ставок, зростання рівня вакантності об'єктів. Абсолютні значення зазначених показників залежатимуть від стану економіки країни.

Протягом I кварталу 2009 року обсяг валюти балансу ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» збільшився на 2%, або на 4 342,0 тис. грн. – до 293 122,0 тис. грн. Оборотні активи компанії протягом I кварталу 2009 року збільшились на 1 343,0 тис. грн., до 158 939,0 тис. грн. (54% валюти балансу). Збільшення оборотних активів відбулося переважно за рахунок зростання розміру дебіторської заборгованості за виданими авансами. Станом на 31.03.2009 р. оборотні активи компанії представлені у балансі такими статтями: «грошові кошти» – залишки грошових коштів на поточних рахунках у банках та у касі компанії на суму 1 518,0 тис. грн.; «поточні фінансові інвестиції» – придбані цінні папери (акції та векселі) на суму 7 925,0 тис. грн.; «короткострокова дебіторська заборгованість» – 143 898,0 тис. грн. (49% поточних активів) тощо. Необоротні активи ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» протягом I кварталу 2009 року збільшились на 2% – до 134 181,0 тис. грн. за рахунок збільшення робіт на об'єктах будівництва в місті Києва по вул. Наумова.

Основними джерелами формування валюти балансу ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» є поточні та довгострокові зобов'язання, які в сумі складають 79% валюти балансу. Станом на 31.03.2009 р. поточні зобов'язання становили 144 632,0 тис. грн. (49% валюти балансу). Поточні зобов'язання складаються з кредиторської заборгованості за товари, роботи – 67 510,0 тис. грн. (заборгованість за будівельні роботи та цінні папери), заборгованості з одержаних авансів – 33 453,0 тис. грн. (аванси на будівництво), заборгованості за векселями – 10 320,0 тис. грн. та інших поточних зобов'язань – 33 203,0 тис. грн. (аванси, отримані на будівництво). Довгострокові зобов'язання ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» в аналізованому періоді не змінилися – 85 529,0 тис. грн. і представлені розміщеними облігаціями. За підсумками I кварталу 2009 року ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» отримало чистий збиток у розмірі 859,0 тис. грн.

Випуск облігацій зареєстрований ДКЦПФРУ, 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.

Випуск облігацій серій D1- F11 на поточну дату 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	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	44 063,40	74 928,30	119 736,60	131 184,00	134 181
Нематеріальні активи	0,00	87,10	68,70	65,00	59
Незавершене будівництво	28 367,50	57 033,80	100 767,40	111 375,00	114 273
Основні засоби	15 681,10	17 752,20	18 845,30	19 727,00	19 833
Довгострокові фінансові інвестиції	14,80	16,70	16,70	17,00	17
Відстрочені податкові активи	0,00	38,50	38,50	0,00	0
Оборотні активи	46 423,30	95 160,10	149 247,00	157 596,00	158 939
Запаси:	19,20	51,70	285,30	3,00	21
виробничі запаси	2,70	34,60	5,00	3,00	21
готова продукція	16,50	0,00	0,00	0,00	0
товари	0,00	17,10	280,30	0,00	0
Дебіторська заборгованість:					
За товари, роботи, послуги	135,00	1 927,70	1 285,40	1 283,00	1 306
За розрахунками:					
- з бюджетом	5 067,90	12 063,80	19 735,20	22 223,00	23 047
- за виданими авансами	0,00	47 897,40	104 311,70	103 916,00	104 945
Інша поточна заборгованість	39 883,90	14 784,60	14 843,00	14 590,00	14 600
Поточні фінансові інвестиції	611,10	1 631,10	1 301,10	7 925,00	7 925
Грошові кошти та їх еквіваленти:	136,20	15 732,70	1 907,60	2 079,00	1 518
- в національній валюті	136,20	15 726,50	1 901,60	2 069,00	1 508
Інші оборотні активи	570,00	1 071,10	5 577,60	5 577,00	5 577
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,20	0,00	2
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	90 486,70	170 088,40	268 983,8	288 780,00	293 122
Власний капітал	63 830,00	63 699,80	61 479,00	63 818,00	62 960
Статутний капітал	64 000,00	64 000,00	64 000,00	64 000,00	64 000
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-170,00	-300,20	-2 521,00	-182,00	-1 040
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	85 529,40	85 530,00	85 529,40	85 529
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	85 529,40	85 529,40	85 529,40	85 529
Цільове фінансування	0,00	0,00	0,00	0,00	1
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	1,60	0,00	0
Поточні зобов'язання	26 656,60	20 859,70	121 973,70	139 433,00	144 632
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	10 320,00	10 320
Кредиторська заборгованість за товари	23 150,20	12 961,80	30 968,90	67 730,00	67 510
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
- з одержаних авансів	0,00	6 425,10	33 459,30	33 453,00	33 453
- з бюджетом	1,20	11,90	30,00	32,00	63
- зі страхування	4,00	18,70	36,70	0,00	27
- з оплати праці	7,80	37,00	73,10	1,00	56
Інші поточні зобов'язання	3 493,40	1 405,20	57 405,70	27 897,00	33 203

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

Показники	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	124,80	717,10	958,70	2 411,20	2 451,00	64
Собівартість реалізованої продукції	8,00	757,70	829,50	1 234,90	1 318,00	86
Валовий прибуток/збиток	116,80	-40,60	129,20	1 176,30	1 133,00	-22
Інші операційні доходи	0,00	87 895,50	102 938,60	0,00	0,00	0
Адміністративні витрати	653,60	4 215,60	5 099,10	3 944,50	8 153,00	848
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Інші операційні витрати	17,80	88 862,10	103 975,40	145,90	243,00	0
Операційний прибуток / збиток:	-554,70	-5 222,80	-6 006,70	-2 914,10	-7 263,00	-869
Інші фінансові доходи	11,50	4 728,70	5 335,60	694,20	706,00	12
Інші доходи	24 814,00	152 002,10	208 467,80	19 999,50	66 298,00	0
Фінансові витрати	0,00	108,20	108,20	52,20	52,00	0
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Інші витрати	24 421,20	151 665,40	207 818,70	19 948,30	59 531,00	0
Прибуток до оподаткування:	-150,40	-265,60	-130,20	-2 220,90	158,00	-859
Податок на прибуток	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	0
Чистий прибуток / збиток:	-150,40	-265,60	-130,20	-2 220,90	118,00	-859

Балансові дані ТОВ «Тірас-ТМ «Мозаїка», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	15 498,60	15 700,00	19 079,00	19 107,00	18 662
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Незавершене будівництво	246,50	615,40	1 269,00	1 277,00	1 278
Основні засоби	15 252,10	15 084,60	17 810,00	17 830,00	17 384
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Відстрочені податкові активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Оборотні активи	7 726,60	10 174,00	9 490,00	10 251,00	10 442
Запаси:	5 151,40	6 214,20	7 290,00	8 281,00	7 741
виробничі запаси	2 776,80	3 813,70	3 636,00	3 459,00	3 481
незавершене виробництво	26,00	43,10	69,00	76,00	84
готова продукція	1 974,60	2 135,60	3 021,00	3 998,00	3 307
товари	374,00	221,80	564,00	748,00	869
Дебіторська заборгованість:					
За товари, роботи, послуги	2 232,70	3 651,70	2 175,00	1 802,00	2 602
За розрахунками:	330,10	229,80	0,00	155,00	93
- з бюджетом	330,10	229,80	0,00	155,00	93
Інша поточна заборгованість	2,30	7,10	5,00	3,00	0
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	10,10	71,20	20,00	10,00	6
- в національній валюті	10,10	71,20	20,00	10,00	6
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	23 225,20	25 874,00	28 569,00	29 358,00	29 104
Власний капітал	9 816,70	15 386,10	16 266,00	16 146,00	14 806
Статутний капітал	16 703,30	16 703,30	16 703,30	16 703,00	16 703
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	15,70	234,60	419,70	300,00	-1 040
Неоплачений капітал	6 902,30	1 551,80	857,00	857,00	857
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Поточні зобов'язання	13 408,50	10 487,90	12 303,00	13 212,00	14 298
Короткострокові кредити банків	4 666,30	4 521,60	8 060,00	8 928,00	9 308
Кредиторська заборгованість за товари	6 350,20	3 620,60	1 854,00	2 092,00	2 867
Поточні зобов'язання за розрахунками:	88,00	79,80	175,00	81,00	76
- з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	0
- з бюджетом	0,00	0,00	5,00	0,00	0
- зі страхування	31,70	17,00	49,00	19,00	16
- з оплати праці	56,30	62,80	121,00	62,00	60
Інші поточні зобов'язання	2 304,00	2 265,90	2 214,00	2 111,00	2 047

Фінансові результати ТОВ «Тірас-ТМ «Мозаїка», тис. грн.

Показники	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	20 170,50	18 542,30	18 579,40	16 608,70	17 917,00	2 020
Собівартість реалізованої продукції	17 977,70	15 282,50	16 985,70	13 976,00	15 680,00	2 848
Валовий прибуток/збиток	2 192,80	1 259,80	1 593,70	2 630,70	2 237,00	-828
Інші операційні доходи	0,00	0,00	69,50	8,00	10,00	5
Адміністративні витрати	312,00	270,00	360,00	270,00	360,00	90
Витрати на збут	434,90	361,70	421,50	873,00	556,00	78
Інші операційні витрати	320,00	55,90	0,00	0,00	0,00	0
Операційний прибуток / збиток:	1 125,90	572,20	881,70	1 495,70	1 331,00	-991
Інші фінансові доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Інші доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	1 109,00	0
Інші витрати	1 000,70	259,40	565,30	969,70	0,00	349
Прибуток до оподаткування:	125,20	312,80	316,40	526,00	2 440,00	-1 340
Податок на прибуток	31,30	78,20	79,10	131,50	0,00	0
Чистий прибуток / збиток:	15,70	78,20	237,30	394,50	2 440,00	- 1 340



Будівельні роботи на об'єкті будівництва в м. Києві по вул. Генерала Наумова, 66 станом на 01.02.2009 р.



Будівельні роботи на об'єкті будівництва в м. Києві по вул. Генерала Наумова, 66 станом на 05.05.2009 р.