

## Рейтинговий звіт AIED 001-016 short

### 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:	03.06.2010 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 I квартал 2010 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	08.09.2009	29.12.2009	26.03.2010	03.06.2010
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	підвищення	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.

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:**

- перебуванням на завершальній стадії будівництва житлового будинку по вул. Генерала Наумова, 66 у м. Києві.

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

- перенесенням строків введення в експлуатацію житлового будинку по вул. Генерала Наумова, 66 у м. Києві на серпень 2010 року (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С);
- 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	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	170 098,4	288 780,0	293 122,0	296 570,0	306 549,0	322 124,0	328 200,0
Власний капітал	63 709,8	63 818,0	62 960,0	61 972,0	61 107,0	59 847,0	58 465,0
Незавершене будівництво	57 033,8	111 375,0	114 273,0	123 221,0	152 871,0	161 328,0	169 047,0
Дебіторська заборгованість	76 673,5	142 012,0	143 898,0	138 776,0	119 031,0	124 080,0	123 020,0
Кредиторська заборгованість	106 389,1	224 962,0	230 161,0	234 595,0	104 569,0	105 617,0	103 468,0

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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	958,7	2 451,0	64,0	126,0	193,0	257,0	63,0
Собівартість	829,5	1 318,0	86,0	172,0	258,0	514,0	239,0
Операційний прибуток (збиток)	-6 006,7	-7 263,0	-869,0	-1 865,0	-2 832,0	-4 005,0	-1 289,0
Чистий прибуток	-73,5	118,0	-859,0	-1 847,0	-2 711,0	-3 971,0	-1 318,0

## Резюме

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.

У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Найзначнішим виявилось скорочення у підготовці будівельних ділянок (81,9%), будівництво будівель і споруд зменшилось на 24,1%, роботи із завершення будівництва зазнали зменшення тільки на 3%. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Станом на кінець березня 2010 року на об'єкті будівництва по вул. Генерала Наумова, 66 повністю закінчено роботи нульового циклу, закінчено будівництво підвальних приміщень, закінчено монтаж каркасу, покрівлі, застелення; проводяться роботи з встановлення внутрішніх інженерних мереж (вентиляція, димовидалення), утеплення фасаду, проведення теплотраси (98%), водопроводу (80%). Введення будинку в експлуатацію планувалося на III квартал 2008 року. Наразі спостерігається затримка будівництва, термін введення в експлуатацію перенесено на серпень 2010 року. За інформацією компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта становить на кінець березня 2010 року 96% (на кінець 2009 року – 94%).

Протягом I кварталу 2010 року розмір валюти балансу ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» збільшився на 2%, або на 6 076,0 тис. грн. – до 328 200,0 тис. грн. Збільшення валюти балансу протягом аналізованого періоду відбулося за рахунок зростання необоротних активів (капіталовкладень у будівництво). Пасиви товариства збільшились за рахунок інших поточних зобов'язань – аванси, отримані на будівництво. За підсумками I кварталу 2010 року

ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» отримало збиток у розмірі 1 318,0 тис. грн.

Заборгованість за банківськими кредитами відсутня.

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 корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
<b>Необоротні активи</b>	74 928,30	131 184,00	134 181,00	143 028,00	172 711,00	183 048,00	190 301,00
Нематеріальні активи	87,10	65,00	59,00	56,00	49,00	30,00	25,00
Незавершене будівництво	57 033,80	111 375,00	114 273,00	123 221,00	152 871,00	161 328,00	169 047,00
Основні засоби	17 752,20	19 727,00	19 833,00	19 734,00	19 774,00	21 673,00	21 212,00
Довгострокові фінансові інвестиції	16,70	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
Відстрочені податкові активи	38,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Оборотні активи</b>	95 160,10	157 596,00	158 939,00	153 540,00	133 838,00	139 076,00	137 899,00
Запаси:	51,70	3,00	21,00	4,00	11,00	6,00	30,00
виробничі запаси	34,60	3,00	21,00	4,00	11,00	6,00	30,00
готова продукція	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість:							
За товари, роботи, послуги	1 927,70	1 283,00	1 306,00	1 310,00	1 330,00	1 325,00	1 351,00
За розрахунками:							
- з бюджетом	12 063,80	22 223,00	23 047,00	24 914,00	27 255,00	30 207,00	31 404,00
- за виданими авансами	47 897,40	103 916,00	104 945,00	97 967,00	75 811,00	77 888,00	75 618,00
Інша поточна заборгованість	14 784,60	14 590,00	14 600,00	14 585,00	14 635,00	14 660,00	14 647,00
Поточні фінансові інвестиції	1 631,10	7 925,00	7 925,00	7 925,00	7 925,00	7 925,00	7 895,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	15 732,70	2 079,00	1 518,00	1 258,00	1 287,00	1 481,00	1 378,00
- в національній валюті	15 726,50	2 069,00	1 508,00	1 249,00	1 277,00	1 471,00	1 368,00
Інші оборотні активи	1 071,10	5 577,00	5 577,00	5 577,00	5 584,00	5 584,00	5 576,00
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00
<b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>	<b>170 088,40</b>	<b>288 780,00</b>	<b>293 122,00</b>	<b>296 570,00</b>	<b>306 549,00</b>	<b>322 124,00</b>	<b>328 200,00</b>
Власний капітал	63 699,80	63 818,00	62 960,00	61 972,00	61 107,00	59 847,00	58 465,00
Статутний капітал	64 000,00	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	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-300,20	-182,00	-1 040,00	-2 028,00	-2 893,00	-4 153,00	-5 535,00
Неоплачений капітал	0,00	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	85 529,00	85 529,00	85 529,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	85 529,40	85 529,40	85 529,00	85 529,00	85 529,00	85 529,00	85 529,00
Цільове фінансування	0,00	0,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	20 859,70	139 433,00	144 632,00	149 066,00	159 909,00	176 746,00	184 204,00
Короткострокові кредити банків	0,00	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	10 320,00
Кредиторська заборгованість за товари	12 961,80	67 730,00	67 510,00	66 665,00	70 991,00	72 022,00	69 871,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
- з одержаних авансів	6 425,10	33 453,00	33 453,00	33 453,00	33 454,00	33 454,00	33 453,00
- з бюджетом	11,90	32,00	63,00	38,00	35,00	54,00	56,00
- зі страхування	18,70	0,00	27,00	29,00	30,00	29,00	30,00
- з оплати праці	37,00	1,00	56,00	57,00	59,00	58,00	58,00
Інші поточні зобов'язання	1 405,20	27 897,00	33 203,00	38 504,00	45 021,00	60 809,00	70 416,00

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

Показники	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	958,70	2 451,00	64,00	126,00	193,00	257,00	63,00
Собівартість реалізованої продукції	829,50	1 318,00	86,00	172,00	258,00	514,00	239,00
Валовий прибуток/збиток	129,20	1 133,00	-22,00	-46,00	-64,00	-44,00	-175,00
Інші операційні доходи	102 938,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Адміністративні витрати	5 099,10	8 153,00	848,00	1 753,00	2 600,00	3 679,00	1 112,00
Витрати на збут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні витрати	103 975,40	243,00	0,00	66,00	112,00	113,00	1,00
Операційний прибуток / збиток:	-6 006,70	-7 263,00	-869,00	-1 865,00	-2 732,00	-4 005,00	-1 289,00
Інші фінансові доходи	5 335,60	706,00	12,00	22,00	28,00	42,00	0,00
Інші доходи	208 467,80	66 298,00	0,00	0,00	42,00	42,00	1,00
Фінансові витрати	108,20	52,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші витрати	207 818,70	59 531,00	0,00	3,00	48,00	49,00	1,00
Прибуток до оподаткування:	-130,20	158,00	-859,00	-1 847,00	-2 711,00	-3 971,00	-1 288,00
Податок на прибуток	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Надзвичайні витрати	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00
Чистий прибуток / збиток:	-130,20	118,00	-859,00	-1 847,00	-2 711,00	-3 971,00	1 318,00



Рисунок 1. Будівельні роботи на об'єкті будівництва в м. Києві по вул. Генерала Наумова, 66 станом на 10.08.2009 р.



Рисунок 2. Будівельні роботи на об'єкті будівництва в м. Києві по вул. Генерала Наумова, 66 станом на березень 2010 р.