

## Рейтинговий звіт АІЕД 001-019

### 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:	11.03.2011 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 4 квартал та 2010 рік загалом, отриману з державного сайту <http://www.stockmarket.gov.ua>, 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	24.12.2010	11.03.2011
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	підвищення	підтвердження	підвищення	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 погашення 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;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Активи	170 098,4	288 780,0	322 124,0	328 200,0	337 571,0	351 370,0	351 401,0
Власний капітал	63 709,8	63 818,0	59 847,0	58 465,0	57 117,0	55 695,0	55 016,0
Незавершене будівництво	57 033,8	111 375,0	161 328,0	169 047,0	177 338,0	185 586,0	185 879,0
Дебіторська заборгованість	76 673,5	142 012,0	124 080,0	123 020,0	124 5050,0	122 525,0	124 189,0
Кредиторська заборгованість	106 389,1	224 962,0	105 617,0	103 468,0	104 741,0	114 873,0	115 360,0

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	958,7	2 451,0	257,0	63,0	127,0	2 666,0	3 274,0
Собівартість	829,5	1 318,0	514,0	239,0	472,0	2 722,0	2 950,0
Операційний прибуток (збиток)	-6 006,7	-7 263,0	-4 005,0	-1 289,0	-2 634,0	-4 034,0	-4 709,0
Чистий прибуток	-73,5	118,0	-3 971,0	-1 318,0	-2 666,0	-4 088,0	-4 767,0

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. Сертифікат відповідності виданий 02.11.2010 року за № KB000440.

Згідно даних Головного управління статистики у м. Києві, у 2010 році підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на суму 10 014,4 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 92,2% проти попереднього року (Рисунок 2.1). Порівняно з 2009 роком, підприємства Святошинського, Шевченківського та Дарницького районів збільшили обсяги будівельних робіт (відповідно на 49,9%, 4,2% та 1,0%). Підприємства інших семи районів знизили обсяги будівництва. За рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду у 2010 році в м. Києві введено в експлуатацію 675 житлових будинків загальною площею 1012,3 тис. м<sup>2</sup>. Це на 6,8% більше, ніж було введено в 2009 року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проєктів.

Протягом 4 кварталу 2010 року розмір валюти балансу ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» незначно збільшилась до 351 401,0 тис. грн. За підсумками 2010 року ТОВ «АТЛАНТА ІНВЕСТ ЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» отримало збиток у розмірі 4 767,0 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. Облігації приймаються до погашення. Згідно з Розпорядженням № 82-С-О від 22.03.2011р., випуск облігацій серії А анульовано.

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***

**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	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
<b>Необоротні активи</b>	74 928,30	131 184,00	183 048,00	190 301,00	198 162,00	206 057,00	206 093,00
Нематеріальні активи	87,10	65,00	30,00	25,00	22,00	19,00	16,00
Незавершене будівництво	57 033,80	111 375,00	161 328,00	169 047,00	177 338,00	185 586,00	185 879,00
Основні засоби	17 752,20	19 727,00	21 673,00	21 212,00	20 785,00	20 435,00	20 181,00
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	139 076,00	137 899,00	139 409,00	145 313,00	145 308,00
Запаси:	51,70	3,00	6,00	30,00	8,00	4,00	8,00
виробничі запаси	34,60	3,00	6,00	30,00	8,00	4,00	8,00
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	1 325,00	1 351,00	1 359,00	6 222,00	6 240,00
За розрахунками:							
- з бюджетом	12 063,80	22 223,00	30 207,00	31 404,00	32 924,00	34 299,00	34 379,00
- за виданими авансами	47 897,40	103 916,00	77 888,00	75 618,00	75 507,00	70 286,00	70 528,00
Інша поточна заборгованість	14 784,60	14 590,00	14 660,00	14 647,00	14 715,00	11 718,00	13 042,00
Поточні фінансові інвестиції	1 631,10	7 925,00	7 925,00	7 895,00	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	1 388,00	1 727,00	87,00
- в національній валюті	15 726,50	2 069,00	1 471,00	1 368,00	1 378,00	1 717,00	77,00
Інші оборотні активи	1 071,10	5 577,00	5 584,00	5 576,00	5 613,00	5 613,00	5 580,00
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>	<b>170 088,40</b>	<b>288 780,00</b>	<b>322 124,00</b>	<b>328 200,00</b>	<b>337 571,00</b>	<b>351 370,00</b>	<b>351 401,00</b>
Власний капітал	63 699,80	63 818,00	59 847,00	58 465,00	57 117,00	55 695,00	55 016,00
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	-4 153,00	-5 535,00	-6 883,00	-8 305,00	-8 984,00
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	71 555,00	71 555,00
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	71 555,00	71 555,00
Цільове фінансування	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	20 859,70	139 433,00	176 746,00	184 204,00	194 923,00	224 118,00	224 828,00
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	72 022,00	69 871,00	70 928,00	81 043,00	79 108,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
- з одержаних авансів	6 425,10	33 453,00	33 454,00	33 453,00	33 678,00	33 686,00	36 203,00
- з бюджетом	11,90	32,00	54,00	56,00	55,00	58,00	49,00
- зі страхування	18,70	0,00	29,00	30,00	27,00	29,00	0,00
- з оплати праці	37,00	1,00	58,00	58,00	53,00	57,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	1 405,20	27 897,00	60 809,00	70 416,00	79 862,00	98 925,00	99 148,00



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

Показники	2007	2008	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації продукції	958,70	2 451,00	257,00	63,00	127,00	2 666,00	3 274,00
Собівартість реалізованої продукції	829,50	1 318,00	514,00	239,00	472,00	2 722,00	2 950,00
Валовий прибуток/збиток	129,20	1 133,00	-44,00	-175,00	-345,00	-56,00	324,00
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	3 679,00	1 112,00	2 288,00	3 976,00	5 027,00
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	113,00	1,00	1,00	2,00	6,00
Операційний прибуток / збиток:	-6 006,70	-7 263,00	-4 005,00	-1 289,00	-2 634,00	-4 034,00	-4 709,00
Інші фінансові доходи	5 335,60	706,00	42,00	0,00	1,00	1,00	3,00
Інші доходи	208 467,80	66 298,00	42,00	1,00	1,00	5 021,00	5 021,00
Фінансові витрати	108,20	52,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
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	49,00	1,00	3,00	5 045,00	5 051,00
Прибуток до оподаткування:	-130,20	158,00	-3 971,00	-1 288,00	-2 636,00	-4 058,00	-4 737,00
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	30,00	30,00	30,00	30,00
Чистий прибуток / збиток:	-130,20	118,00	-3 971,00	-1 318,00	-2 666,00	-4 088,00	-4 767,00



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