

Рейтинговий звіт AVBD 001-019 short

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Альянс-Висотбуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 62 333 000,00 грн. на загальну суму: 62 333 000,00 грн.
Номінальна вартість	25,00 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 2 493 320 штук на загальну кількість: 2 493 320 штук
Термін розміщення:	з 15.11.2005 р. по 15.11.2010 р.
Термін обігу:	5 років, з 15.11.2005 р. до 15.11.2010 р.
Термін погашення:	з 15.11.2010 р. по 25.11.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	31.10.2005 р.
Дата оновлення:	03.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaCCC
Прогноз:	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 «Альянс-Висотбуд» 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	31.10.05	12.04.07	21.06.07	27.03.009	02.07.2009	17.09.2009	25.12.2009	18.03.2010	03.09.2010
Рівень рейтингу	uaCC	uaCCC	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaCCC
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	підвищення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження із внесенням до контрольного списку	зниження із виведенням з контрольного списку	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Альянс-Висотбуд» підтримується:

- входженням Емітента до корпорації «Альянс», яка є однією з провідних у сфері будівництва та операцій з нерухомістю у м. Одесі;
- існуючим досвідом інвестиційно-будівельної діяльності у корпорації «Альянс»: ТОВ «Альянс-Жилстрой» введено в експлуатацію двосекційний житловий будинок у мікрорайоні III-4-1 Котовського № 17-В, Г загальною площею 11,2 тис. кв. м.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Альянс-Висотбуд» обмежується:

- уповільненням робіт за об'єктами будівництва, які частково фінансуються за рахунок цільових облігацій;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом майнових прав на квартири у житлових будинках, будівництво яких фінансується за рахунок цільових облігацій;
- невизначеністю щодо можливості погашення зобов'язань компанії за кредитами на фоні складної ситуації на фінансовому ринку;
- відсутністю досвіду погашення облігацій шляхом надання житлових приміщень їх власникам;
- відсутністю консолідованої фінансової звітності корпорації «Альянс» підтвердженої аудиторським висновком;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та із 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	93 027,0	161 911,0	153 992,0	153 948,0	154 697,0	153 052,0	150 969,0
Власний капітал	33 423,2	35 916,0	34 954,0	33 473,0	32 617,0	27 425,0	26 459,0
Дебіторська заборгованість	87 030,6	114 017,0	103 121,0	102 436,0	102 237,0	100 602,0	98 472,0
Поточні зобов'язання	6 592,6	62 514,0	55 394,0	57 542,0	59 238,0	63 300,0	62 183,0

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	42 887,5	24 088,0	1 778,0	1 777,0	3 249,0	3 314,0	257,0
Валовий прибуток/ збиток	752,2	6 139,0	-1 129,0	-1 171,0	(18,0)	(601,0)	0,0
Операційний прибуток/ збиток	185,4	-5 603,0	-1 199,0	-2 147,0	(2 948,0)	(4 169,0)	0,0
Чистий прибуток/ збиток	24 641,2	2 493,0	-962,0	-2 415,0	(3 299,0)	(8 491,0)	(966,0)

Резюме

Основними напрямками діяльності ТОВ «Альянс-Висотбуд» є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Окрім того, компанія має ліцензію на ведення будівельних робіт серії АВ №517499, виданою інспекцією держархбудконтролю в Одеській області, термін дії ліцензії до 21 червня 2015 р.

ТОВ «Альянс-Висотбуд» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Нині підприємство як Інвестор та Генпідрядник реалізує проекти будівництва шести житлових будинків «Молодіжне містечко» у м. Одесі: будинку №18 у мкр. III-4-2 Котовського, №30 у мкр. III-4-2 Котовського, №27 у мкр. III-4-2 Котовського, №28 у мкр. III-4-2 Котовського, №28Б у мкр. III-4-2 Котовського та №29 у мкр. III-4-2 Котовського. Для виконання будівельних робіт отримано дозволи, видані Інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю м. Одеси. З метою фінансування робіт з проектування, будівництва тощо вищезазначених об'єктів ТОВ «Альянс-Висотбуд» випустило іменні безпроцентні (цільові) облігації серії А у сумі 62 333 000,0 грн. Станом на 31.03.2010 р. за будинком № 18 виконано 62% запланованого обсягу робіт, за будинком № 27 – 43,5%, за будинками № 28, 28Б, 29, 30 ведеться процедура здачі в експлуатацію.

У I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчують дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось пожвавлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити пожвавлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Альянс-Висотбуд» суттєвих змін не зазнала і станом на кінець березня 2010 року дорівнювала 150 969,0 тис. грн. Активи протягом аналізованого періоду формувались переважно за рахунок дебіторської заборгованості, грошових коштів та товарно-матеріальних

запасів.. Як і раніше джерелом формування валюти балансу ТОВ «Альянс-Висотбуд» залишаються довгострокові зобов'язання (41% валюти балансу), що сформовані розміщеними компанією облігаціями. Залучені компанією кошти переважно вкладаються у реалізацію будівельних проектів. За підсумками I кварталу 2010 року компанія отримала 966,0 тис. грн. збитку.

Станом на 31.03.2010 р. заборгованість ТОВ «Альянс-Висотбуд» за кредитами становила 26 660,0 тис. грн., або 18% валюти балансу - строком погашення в листопаді 2010 року. Заставою за кредитом виступають майнові права на квартири.

Облігації серії А розміщені у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Альянс-Висотбуд» знижено до рівня uaССС, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

Г.Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Дані балансу ТОВ «Альянс-Висотбуд», тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Необоротні активи	362,10	576,00	1 412,00	2 336,00	2 296,00	1 365,00	1 134,00
Нематеріальні активи	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	50,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основні засоби	311,30	574,00	746,00	691,00	650,00	614,00	557,00
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	2,00	665,00	1 645,00	1 645,00	751,00	577,00
Оборотні активи	92 664,90	161 332,00	152 577,00	151 609,00	152 399,00	151 684,00	149 831,00
Запаси:	19 476,00	27 264,00	28 474,00	28 615,00	29 213,00	30 588,00	31 632,00
виробничі запаси	1 982,40	1 714,00	1 989,00	1 937,00	2 284,00	2 563,00	2 598,00
незавершене виробництво	1 839,70	25 511,00	26 483,00	26 642,00	26 929,00	27 846,00	29 034,00
Дебіторська заборгованість:	87 030,60	114 017,00	103 121,00	102 436,00	102 237,00	100 602,00	98 472,00
За товари, роботи, послуги	69 958,60	97 712,00	88 831,00	88 752,00	88 721,00	88 039,00	87 586,00
За розрахунками:	11 577,70	12 276,70	8 925,00	9 142,00	9 184,00	8 492,00	8 559,00
- з бюджетом	183,20	66,00	66,00	190,00	190,00	158,00	56,00
- за виданими авансами	11 394,50	12 210,00	8 859,00	8 952,00	8 994,00	8 334,00	8 503,00
Інша поточна заборгованість	5 494,30	4 029,00	5 365,00	4 542,00	4 332,00	4 071,00	2 327,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	663,70	15 490,00	15 489,00	15 489,00	15 489,00	15 491,00	15 537,00
- в національній валюті	663,70	15 490,00	15 489,00	15 489,00	15 489,00	15 491,00	15 537,00
Інші оборотні активи	1 148,40	4 561,00	5 248,00	5 069,00	5 460,00	5 003,00	4 190,00
Витрати майбутніх періодів	0,00	3,00	3,00	3,00	2,00	3,00	4,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	93 027,00	161 911,00	153 992,00	153 948,00	154 697,00	153 052,00	150 969,00
Власний капітал	33 423,20	35 916,00	34 954,00	33 473,00	33 473,00	33 473,00	26 456,00
Статутний капітал	18,50	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	33 404,70	35 897,00	34 935,00	33 454,00	32 598,00	27 406,00	26 440,00
Довгострокові зобов'язання	52 971,20	63 481,00	63 644,00	62 933,00	62 842,00	62 842,00	62 327,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	52 971,20	63 481,00	63 644,00	62 933,00	62 842,00	62 842,00	62 327,00
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Резерви майбутніх платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	6 632,00	62 514,00	55 394,00	57 542,00	59 238,00	63 300,00	62 183,00
Короткострокові кредити банків	0,00	25 903,00	25 903,00	25 669,00	26 946,00	26 862,00	26 660,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	3 031,60	13 938,00	4 860,00	5 365,00	4 077,00	1 923,00	1 944,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	3 560,40	22 244,00	23 859,00	25 377,00	26 035,00	26 543,00	28 309,00
- з одержаних авансів	3 557,10	22 241,00	23 671,00	25 147,00	25 829,00	26 457,00	28 300,00
- з бюджетом	0,00	0,00	184,00	227,00	197,00	83,00	4,00
- зі страхування	2,10	1,00	1,00	1,00	3,00	1,00	2,00
- з оплати праці	1,20	2,00	3,00	2,00	6,00	2,00	3,00
Інші поточні зобов'язання	40,00	429,00	772,00	1 131,00	2 180,00	7 972,00	5 270,00

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Альянс-Висотбуд», тис. грн.

Показники	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Дохід від реалізації продукції	51 465,00	28 906,00	2 134,00	2 132,00	3 899,00	4 307,00	308,00
Податок на додану вартість	8 577,50	4 818,00	356,00	355,00	650,00	718,00	51,00
Чистий дохід від реалізації продукції	42 887,50	24 088,00	1 778,00	1 777,00	3 249,00	3 314,00	257,00
Собівартість реалізованої продукції	42 135,30	17 949,00	2 907,00	2 948,00	3 267,00	3 915,00	257,00
Валовий прибуток/збиток	752,20	6 139,00	(1 129,00)	(11 71,00)	(18,00)	(601,00)	0,00
Інші операційні доходи	7,50	15 501,00	5,00	239,00	968,00	1 057,00	134,00
Адміністративні витрати	504,30	1 031,00	64,00	370,00	471,00	559,00	76,00
Витрати на збут	31,40	237,00	2,00	2,00	15,00	82,00	0,00
Інші операційні витрати	38,60	25 975,00	9,00	843,00	3 412,00	3 984,00	58,00
Операційний прибуток / збиток:	185,40	(5 603,00)	(1 199,00)	(2 147,00)	(2 948,00)	(4 169,00)	0,00
Інші фінансові доходи	24 718,60	8 597,00	258,00	258,00	258,00	258,00	0,00
Інші доходи	0,00	0,00	180,00	470,00	470,00	470,00	1,00
Фінансові витрати	0,00	120,00	21,00	567,00	611,00	611,00	0,00
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші витрати	0,00	126,00	180,00	429,00	440,00	4 378,00	958,00
Прибуток до оподаткування:	24 904,00	2 748,00	(962,00)	(2 415,00)	(3 271,00)	(8 430,00)	(957,00)
Податок на прибуток	262,80	255,00	0,00	0,00	0,00	61,00	9,00
Чистий прибуток / збиток:	24 641,20	2 493,00	(962,00)	(2 415,00)	(3 299,00)	(8 491,00)	(966,00)



Рисунок 1. Стан будівельної готовності житлового будинку № 18 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі станом на кінець 2009 р.



Рисунок 2. Стан будівельної готовності житлового будинку № 18 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі станом на червень 2010 р.



Рисунок 3. Житловий будинок № 30 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі



Рисунок 4. Стан будівельної готовності житлового будинку № 27 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі станом на 27.08.2010 р.



Рисунок 5. Житловий будинок № 28 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі



Рисунок 6. Житловий будинок № 28Б у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі



Рисунок 7. Житловий будинок № 29 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі