

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
http://www.credit-rating.com.ua

Рейтинговий звіт ASOL 001-012 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ППФ «Асоль»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А – 1 050 500,00 грн. серії В – 1 531 500,00 грн. серії С – 4 289 600,00 грн. серії D – 2 867 900,00 грн. серії E – 4 147 200,00 грн. на загальну суму: 13 886 700,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 95 500,00 грн. серії В – 102 100,00 грн. серії С – 153 200,00 грн. серії D – 168 700,00 грн. серії E – 172 800,00 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 11 шт. серії В – 15 шт. серії С – 28 шт. серії D – 17 шт. серії E – 24 шт.
Термін розміщення:	серій А, В, С, D, E - 15.08.2006 р. – 30.06.2009 р.
Термін обігу:	серій А, В, С, D, E – 15.08.2006 р. – 30.06.2009 р.
Термін погашення:	серій А, В, С, D, E – 01.07.2009 р. – 31.03.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	12.07.2006 р.
Дата оновлення:	19.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 ППФ «АСОЛЬ» 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	12.07.06	27.03.08	02.09.2008	26.12.2008	31.03..2009	19.06.2009
Рівень рейтингу	uaCCC+	uaB	uaB	uaB	uaB	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремих 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.

Кредитні рейтинги uaCCC, передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ППФ «Асоль» підтримується:

- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. Лабораторній, ж/м «Червоний хутір» в с. Мізінкевичі Овідіопольського району Одеської області (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А - Е), який станом на 31.03.2009 р., за даними компанії становить 65%, проте протягом I кварталу 2009 року не змінився.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ППФ «Асоль» обмежується:

- уповільнення темпів проведення робіт зі зведення житлового будинку по вул. Лабораторній, ж/м «Червоний хутір» в с. Мізінкевичі Овідіопольського району Одеської області (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А - Е);
- нестабільними та низькими показниками діяльності;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації проектів будівництва житлової нерухомості, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	21 608,3	91 905,4	158 955,9	185 185,0	210 683,0	212 304,0
Необоротні активи	1 846,8	12 800,2	7 886,6	9 812,8	9 107,0	9 074,0
Незавершене виробництво	9 393,3	628,8	17 870,1	17 870,1	19 457,0	19 575,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 104,7	68 338,8	126 953,3	144 625,0	169 329,0	171 815,0
Власний капітал	1 715,9	18 348,7	27 108,2	27 262,2	26 961,0	27 179,0
Цільове фінансування	18 774,8	70 218,4	117 883,6	132 405,0	156 042,0	158 765,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	(69,8)	4 550,6	7 181,7	9 813,0	9 743,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	161,1	417,9	8 307,4	12 804,4	12 986,0	11 727,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	1 528,7	36 716,9	64 769,4	15 094,7	39 874,1	2 111,0
Валовий прибуток (збиток)	(632,9)	33,7	744,1	452,8	1 563,1	(19,0)
Операційний прибуток (збиток)	(689,8)	(172,2)	(2 014,7)	336,3	329,9	(141,0)
Чистий прибуток (збиток)	(859,7)	(571,7)	(2 171,1)	154,0	(1 094,5)	(392,0)

ППФ «АСОЛЬ» здійснює діяльність у сфері автоперевезення (Ліцензія на надання послуг з перевезення пасажирів і вантажів автомобільним транспортом загального користування, видана Державним департаментом автомобільного транспорту Міністерства транспорту та зв'язку України, серія АБ №125768 від 02.02.2005 р., термін дії – з 02.02.2005 р. по 01.02.2010 р.), торгівлі продукцією сільськогосподарського призначення та нерухомості.

Для впровадження проектів будівництва житлових будинків ППФ «АСОЛЬ» отримало Ліцензію на здійснення будівельної діяльності серії АБ №100898 від 12.08.2005 р., яку видано Одеською обласною державною адміністрацією, строком дії – з 11.09.2005 р. по 11.08.2010 р. На сьогодні підприємством впроваджуються проекти будівництва трьох житлових будинків, які розташовані в Одесі та за її межами, а саме: по вул. М. Говорова, 11а в м. Одесі (як генеральний підрядник); по вул. М. Говорова, 8 в м. Одесі (як замовник та генеральний підрядник); по вул. Лабораторній, ж/м «Червоний хутір» у с. Мізінкевичі Овідіопольського району Одеської області, під який здійснено випуск цільових облігацій (як замовник та генеральний підрядник).

Для будівництва житлового будинку по вул. Лабораторній, ж/м «Червоний хутір» у с. Мізінкевичі Овідіопольського району Одеської області у липні 2007 року ППФ «АСОЛЬ» завершило узгодження дозвільної документації та 27.07.2007 р. отримало дозвіл на проведення будівельних робіт терміном дії – до 27.07.2008 р. (продовжено до 27.07.2009 р.). Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 31.03.2009 р. становив 65%, а профінансовано робіт на 22 356,0 тис. грн. (22 355,0 тис. грн. станом на 31.12.2008 р.). Ввести в експлуатацію цей об'єкт будівництва планувалось у жовтні 2008 року, проте на кінець року спостерігається затримка понад 1 рік.

Крім того, наприкінці 2007 року ППФ «Асоль» почало розробку проектно-кошторисної документації для будівництва житлового будинку по вул. Фонтанська дорога. Станом на 31.03.2009 р. розроблено ескізний проект, проводяться роботи над створенням робочого проекту, отриманням дозвільної документації та відводом земельної ділянки під будівництво.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За результатами I кварталу 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 214 житлових будинків загальною площею 95,1 тис. кв. м. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. 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. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років, у I кварталі 2009 року скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. 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 в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ППФ «АСОЛЬ» зросла на 1 621,0 тис. грн., або 0,8%, та станом на 31.03.2009 р. склала 212 304,0 тис. грн. Зростання валюти балансу компанії було зумовлено переважно збільшенням іншої поточної дебіторської заборгованості (+2 486,0 тис. грн.), де обліковується заборгованість інвесторів за виконані будівельно-монтажні роботи. В пасивах спостерігалось збільшення величини цільового фінансування від фізичних осіб для будівництва житлових будинків (+2 723,0 тис. грн.).

Розмір чистого доходу ППФ «Асоль» на кінець I кварталу 2009 року становив 2 111,0 тис. грн. Доходи було сформовано за рахунок внесків інвесторів на будівництво, виконання будівельних робіт, надання автопослуг та приміщень в оренду. Крім того, Емітент протягом звітного періоду отримував інші доходи в сумі 106,0 тис. грн. від підключення замовників до електричних мереж. Витрати підприємства представлені оплатою послуг субпідрядних організацій, витратами на придбання будівельних матеріалів, адміністративними та фінансовими (сплата відсотків за кредитами) витратами. Таким чином, фінансово-господарська діяльність ППФ «АСОЛЬ» протягом I кварталу 2009 року була збитковою, розмір збитку на кінець аналізованого періоду становив (-) 392,0 тис. грн.

Станом на 31.03.2009 р. ППФ «Асоль» користується кредитом на суму 3 157,0 тис. грн. Нових позик протягом I кварталу 2009 року підприємство не отримувало. Протягом аналізованого періоду ППФ «Асоль» сплатило 154,0 тис. грн. за тілом кредиту та 145,9 тис. грн. нарахованих відсотків. Крім того, протягом I кварталу 2009 року за договором фінансового лізингу Емітент сплатив лізинговий платіж на загальну суму 102,4 тис. грн. (за відшкодування вартості предмету лізингу – 56,3 тис. грн., винагорода Лізингодавця – 46,1 тис. грн.). Станом на 31.03.2009 р. заборгованість компанії за фінансовим лізингом перед становить 1 246,5 тис. грн.

ТОВ ППФ «АСОЛЬ» отримало тимчасове свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій серій А-Е на суму 13 886 700,00 грн. Джерелом погашення облігацій є новозбудовані квартири, розташовані в житловому будинку по вул. Лабораторній, ж/м «Червоний хутір» у с. Мізінкевича Овідіопольського району Одеської області. Станом на 13.05.2009 р. ППФ «АСОЛЬ» розмістило 2 облігації серії А (номінал – 95 500,0 грн.) за 435 010,0 грн., 3 облігації серій В (номінал – 102 100,0 грн.) за 642 125,0 грн., 2 облігації серії С (номінал – 153 200,00 грн.) за 626 623,00 грн. та 3 облігації серії Е (номінал – 172 800,00 грн.) за 1 017 665,00 грн., що становить 10,5% від загальної кількості облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних безпроцентних облігацій ППФ «Асоль» знижено до рівня uaССС, прогноз змінено на «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Дані балансу ППФ «АСОЛЬ», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	21 608,10	91 905,40	158 955,90	185 185,00	210 683,00	212 304,00
I. Необоротні активи	1 846,80	12 800,20	7 886,60	9 812,80	9 107,00	9 074,00
Незавершене будівництво	227,80	9 702,70	993,10	1 762,30	1 737,00	1 750,00
Основні засоби:	1 619,00	3 040,00	6 533,10	7 690,00	7 004,00	6 958,00
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,00	0,00	303,00	303,00	366,00	366,00
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,00	0,00	303,00	303,00	366,00	366,00
Відстрочені податкові активи	0,00	57,50	57,40	57,50	0,00	0,00
II. Оборотні активи	18 034,50	77 377,80	149 341,80	173 645,10	199 447,00	201 101,00
Запаси:	9 472,00	3 838,70	20 188,50	21 365,10	25 831,00	25 273,00
виробничі запаси	78,70	3 209,90	2 318,40	3 495,00	6 374,00	5 698,00
незавершене виробництво	9 393,30	628,80	17 870,10	17 870,10	19 457,00	19 575,00
Дебіторська заборгованість за товари:	547,90	433,00	229,10	349,90	534,00	260,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,00	0,20	102,30	4 087,50	1 582,00	1 705,00
з бюджетом	0,00	0,20	102,30	87,50	6,00	129,00
за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	4 000,00	1 576,00	1 576,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 104,70	68 338,80	126 953,30	144 625,00	169 329,00	171 815,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,20	5,50	140,20	482,00	8,00	32,00
в національній валюті	0,20	5,50	140,20	482,00	8,00	32,00
Інші оборотні активи	2 884,90	4 761,60	1 728,40	2 735,60	2 163,00	2 016,00
III. Витрати майбутніх періодів	1 726,80	1 727,40	1 727,50	1 727,10	2 129,00	2 129,00
Пасив	21 608,10	91 905,40	158 955,90	185 185,00	210 683,00	212 304,00
I. Власний капітал	1 715,90	18 348,70	27 108,20	27 262,20	26 961,00	27 179,00
Статутний капітал	3 165,20	23 165,20	29 765,20	29 765,20	39 765,00	39 765,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 407,30	-1 980,10	-2 657,00	-2 503,00	-3 788,00	-4 181,00
Неоплачений капітал	42,00	2 836,40	0,00	0,00	9 016,00	8 405,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	18 774,80	70 218,40	117 883,60	132 405,00	156 042,00	158 765,00
Цільове фінансування	18 774,80	70 218,40	117 883,60	132 405,00	156 042,00	158 765,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	-69,80	4 550,60	7 181,70	9 813,00	9 743,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	3 080,50	3 080,50	3 311,00	3 157,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	-69,80	1 034,70	1 455,40	5 199,00	5 386,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	435,40	2 645,80	1 303,00	1 200,00
IV. Поточні зобов'язання	1 117,50	3 408,10	9 413,50	18 336,10	17 867,00	16 617,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	706,90	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	161,10	417,90	8 307,40	12 804,40	12 986,00	11 727,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	66,30	80,10	80,40	3 341,40	4 137,00	4 124,00
з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	3 250,00	4 040,00	4 040,00
з бюджетом	40,40	32,30	27,80	29,80	33,00	32,00
з позабюджетних платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
зі страхування	8,40	18,80	16,20	18,50	20,00	16,00
з оплати праці	17,50	29,00	36,40	43,10	42,00	36,00
Інші поточні зобов'язання	890,10	2 910,10	1 025,70	1 483,40	744,00	719,00
37 V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Дані звіту про фінансові результати ППФ «АСОЛЬ», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Дохід від реалізації продукції	1 834,4	43 761,5	77 723,3	15 094,7	47 848,9	2 533,0
Податок на додану вартість	305,7	7 044,6	12 953,9	14 641,9	7 974,8	422,0
Чистий дохід від реалізації продукції	1 528,7	36 716,9	64 769,4	452,8	39 874,1	2 111,0
Собівартість реалізованої продукції	2 161,6	36 683,2	64 025,3	85,0	38 311,0	2 130,0
Валовий прибуток (збиток)	(632,9)	33,7	744,1	11,6	1 563,1	(19,0)
Інші операційні доходи	216,5	606,2	3 219,8	43,1	252,4	51,0
Адміністративні витрати	87,3	205,9	333,6	336,3	485,4	123,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	186,1	606,2	5 645,0	192,4	1 660,0	50,0
Операційний прибуток (збиток)	(689,8)	(172,2)	(2 014,7)	89,2	(329,9)	(141,0)
Інші фінансові доходи	4,2	2,0	0,6	79,1	0,9	0,0
Інші доходи	291,0	1 390,6	325,7	154,0	2 274,6	106,0
Фінансові витрати	77,5	0,0	164,2	0,0	841,9	228,0
Інші витрати	368,5	1 792,1	318,5	154,0	2 198,2	129,0
Прибуток (збиток) до оподаткування	(840,6)	(571,7)	(2 171,1)	15 094,7	(1 094,5)	(392,0)
Податок на прибуток	19,1	0,0	0,0	14 641,9	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(859,7)	(571,7)	(2 171,1)	452,8	(1 094,5)	(392,0)



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Лабораторній в с. Мізінкевичі Овідіопольського району Одеської області станом на кінець 2008 року



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Лабораторній в с. Мізінкевичі Овідіопольського району Одеської області станом на кінець травня 2009 року