

## **Рейтинговий звіт ALGR 002-003 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Альгор»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові облігації
Обсяг випуску:	серії В – 50 000 000,0 грн. на загальну суму: 50 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії В – 1 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії В – 50 000 шт. загальною кількістю: 50 000 шт.
Відсоткова ставка:	серії В – 9% річних на весь термін розміщення та обігу
Термін розміщення:	серії В – з 10.11.2008 р. по 09.11.2009 р.
Термін обігу:	серії В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 09.11.2013 р.
Термін погашення:	серії В – з 10.11.2013 р. по 09.11.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	16.10.2008 р.
Дата оновлення:	04.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 «Альгор» 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	16.10.2008 р.	19.03.2009 р.	04.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

Знак «←» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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 «Альгор» підтримується:**

- інформаційною відкритістю та прозорістю діяльності Емітента.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Альгор» обмежується:**

- невідповідністю випуску облігацій Емітента характерним параметрам випуску відсоткових облігацій<sup>1</sup>;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

<sup>1</sup>Рейтингове агентство «Кредит-рейтинг» ринковими параметрами випуску відсоткових облігацій вважає такі, за якими відсотковий дохід сплачується періодично, а не в момент погашення облігацій

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	54,6	201,5	46 413,4	49 266,2	52 295,4
Дебіторська заборгованість	1,1	90,5	8 012,0	36 676,9	34 316,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	17 190,3	17 190,3
Власний капітал	54,6	51,4	63,3	2 372,1	374,8

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Разом чисті доходи	32,7	110,1	6 491,0	95 360,1	591,4
Разом витрати	28,0	113,3	6 479,8	93 015,3	2 588,7
Чистий прибуток (збиток)	4,7	(3,2)	11,2	2 308,8	(1 997,3)

ТОВ «Альгор» зареєстровано 27.12.2004 р. у м. Києві. Статутний фонд підприємства становить 50 000,0 грн. Учасниками товариства є дві фізичні особи. Станом на 30.06.2008 р. чисельність штатних працівників ТОВ «Альгор» складала 11 осіб.

Основним напрямом діяльності ТОВ «Альгор» є інвестиційна діяльність, а саме здійснення фінансування капітального будівництва. На сьогодні поточна діяльність компанії спрямована на інвестування трьох проектів у містах України.

Наразі ТОВ «Альгор» здійснює фінансування будівництва нежитлових приміщень у трьох об'єктах:

- житловий будинок з офісними приміщеннями, магазином та паркінгом по вул. Л. Толстого-Міліційній у м. Вінниці, замовник – ППБК «Поділля-Буд»;
- житловий будинок з вбудованими приміщеннями № 71-а у складі житлового кварталу по вул. Головатого в м. Борисполі, замовник – ТОВ «Тиара»;
- житловий комплекс «Роял Хаус» на вул. Прибережній, в районі буд. № 9 у м. Ялті, замовник – ТОВ «Техком-Україна».

Станом на кінець березня 2009 року на об'єкті по вул. Л. Толстого-Міліційній повністю збудовано залізобетонний каркас будинку, закінчена цегляна кладка, проводяться внутрішні та зовнішні роботи. Ступінь будівельної готовності складає 94%. Плановий термін введення будинку в експлуатацію – II квартал 2009 року. Згідно з графіком виконання та фінансування будівельних робіт, будівельні роботи на об'єкті розпочались у березні 2007 року та мали завершитись у квітні 2008 року.

Станом на кінець 2008 року на об'єкті по вул. Прибережній, у районі буд. № 9 у м. Ялті завершено випробування паль, готовність об'єкта складає 13%. Вести комплекс в експлуатацію планується у IV кварталі 2009 року – I кварталі 2010 року.

Ступінь будівельної готовності житлового будинку у м. Борисполі, вул. Головатого, 71-а складає 20%, плановий термін введення в експлуатацію – I квартал 2010 року.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. 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.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 1 997,3 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 6,1% (з 49 266,2 тис. грн. до 52 295,4 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням поточних фінансових інвестицій та інших необоротних активів товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були поточні зобов'язання товариства, а саме частково розміщені облігації та банківські позики.

У своїй діяльності товариство користується позиками від ЗАТ «Альфа-Банк». Заборгованість за якими на кінець березня 2009 року складала 28 134,8 тис. грн., що становить 53,8% джерел формування валюти балансу.

У IV кварталі 2008 року товариство зареєструвало випуск відсоткових облігацій серії В (тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій від 30.10.2008 р. №853/2/08-Т). Станом на 31.03.2009 р. облігації серії В розміщені у кількості 8 000 шт.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій ТОВ «Альгор» підтверджено на рівні **uaCCC**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**

Дані балансу, тис. грн.

Балансові дані ТОВ «Альгор», тис. грн.

Актив	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
<b>I. Необоротні активи</b>					
Незавершене будівництво	0,0	46,2	5,2	0,0	0,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	0,0	1,2	9,5	236,7	231,2
первісна вартість	0,0	1,2	11,7	254,0	255,3
знос	0,0	0,0	2,2	17,3	24,1
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	600,0	600,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	16,1	6 986,2	9 286,1
<b>Усього за розділом I</b>	<b>0,0</b>	<b>47,4</b>	<b>30,8</b>	<b>7 822,9</b>	<b>10 117,3</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	17,5	13,1
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	21,7	401,1
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	0,0	20 892,0	18 299,5
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	20 892,0	18 299,5
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1,1	0,0	1 127,4	2 264,2	2 369,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	90,5	6 884,6	13 520,7	13 646,7
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	37 668,7	4 340,5	7 109,6
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	53,5	63,1	699,9	116,8	72,8
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	256,0	256,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>54,6</b>	<b>153,6</b>	<b>46 380,6</b>	<b>41 429,4</b>	<b>42 168,6</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>2,0</b>	<b>13,9</b>	<b>9,5</b>
<b>Баланс</b>	<b>54,6</b>	<b>201,5</b>	<b>46 413,4</b>	<b>49 266,2</b>	<b>52 295,4</b>

Джерело: ТОВ «Альгор»



**Балансові дані ТОВ «Альгор» (продовження), тис. грн.**

Пасив	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	4,6	1,4	12,6	2 321,4	324,1
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>54,6</b>	<b>51,4</b>	<b>63,3</b>	<b>2 372,1</b>	<b>374,8</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>					
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>					
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17 190,3</b>	<b>17 190,3</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	0,0	150,0	20 741,2	24 834,8	28 134,8
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	0,0	0,0	37,1	30,8	176,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з бюджетом	0,0	0,0	20,3	0,2	1,1
зі страхування	0,0	0,1	0,0	0,0	4,4
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	25 551,5	4 838,0	6 406,9
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>0,0</b>	<b>150,1</b>	<b>46 350,1</b>	<b>29 703,8</b>	<b>34 730,3</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>					
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>54,6</b>	<b>201,5</b>	<b>46 413,4</b>	<b>49 266,2</b>	<b>52 295,4</b>

Джерело: ТОВ «Альгор»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Альгор», тис. грн.

Стаття	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Дохід від реалізації продукції	31,7	110,0	1 100,5	0,0	0,0
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	0,0	0,0	183,4	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	31,7	110,0	917,1	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	1,0	0,1	5 573,9	95 360,1	591,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>32,7</b>	<b>110,1</b>	<b>6 491,0</b>	<b>95 360,1</b>	<b>591,4</b>
Матеріальні витрати	0,0	0,0	27,7	96,5	26,9
Витрати на оплату праці	19,0	39,4	152,4	436,0	49,8
Відрахування на соціальні заходи	5,5	8,9	58,6	160,5	19,1
Амортизація	0,0	0,0	1,8	16,3	6,7
Інші операційні витрати	3,5	54,0	1 265,7	976,4	121,8
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	4 969,2	91 324,4	2 364,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	11,0	4,4	41,2	2 588,7
<b>Разом витрати</b>	<b>28,0</b>	<b>113,3</b>	<b>6 479,8</b>	<b>93 015,3</b>	<b>2 588,7</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>4,7</b>	<b>(3,2)</b>	<b>11,2</b>	<b>2 308,8</b>	<b>(1 997,3)</b>