

Рейтинговий звіт ALFS 001-001

про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «Аллофс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 45 818 738,68 грн.• серії В – 6 179 007,25 грн.• серії С – 3 000 000,00 грн. на загальну суму: 54 997 745,93 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none">• серій А, В – 51,61 грн.• серії С – 75 000,00 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 887 788 штук• серії В – 119 725 штук• серії С – 40 штук загальною кількістю: 1 007 553 штуки
Термін розміщення:	• серій А-С – з 18.11.2008 р. по 18.11.2009 р.
Термін обігу:	• серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 24.12.2010 р.
Термін погашення:	• серій А-С – з 25.12.2010 р. по 25.12.2011 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	19.02.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС (попередній)
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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ПП «Аллофс» за 2006-2007 рр. та I півріччя 2008 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	19.02.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC (попередній)
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

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

Попередній кредитний рейтинг – такий кредитний рейтинг, який визначено з урахуванням можливості настання/ненастання подій, що можуть суттєво вплинути на кредитоспроможність об'єкта рейтингування. Надалі попередній кредитний рейтинг має бути підтверджений або змінений у результаті отримання додаткової інформації після настання/ненастання зазначених подій.

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

Кредитні рейтинги категорії **uaCCC**, **uaCC**, **uaC** 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 ПП «Аллофс» підтримується:

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатоквартирного житлового будинку по пр. Гагаріна, 48 у м. Севастополі (4,1 млн. грн. станом на 30.06.2008 р., або 9% кошторису), приміщення у якому мають бути передані за запланованим випуском цільових облігацій.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Аллофс» обмежується:

- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перевищенням обсягу запланованого випуску облігацій (55,0 млн. грн.) над активами (4,1 млн. грн.) та власним капіталом Емітента (3,9 млн. грн.) станом на 30.06.2008 р.;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008
Актив	546,7	2 628,3	4 084,1
Дебіторська заборгованість	0,0	1 113,6	2 128,9
Грошові кошти	17,1	434,7	775,2
Товарно-матеріальні запаси	0,0	528,0	624,5
Нематеріальні активи	529,6	529,6	529,6
Власний капітал	545,2	2 512,9	3 867,3
Інші поточні зобов'язання	0,0	114,6	175,9

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	I півр. 2007	2007	I півр. 2008
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	138,1	0,0	29,6	38,2
Чистий прибуток (збиток)	138,1	0,0	29,6	38,2

ПП «Аллофс» (Емітент) зареєстровано у м. Севастополі у 2003 році. У грудні 2006 року корпоративні права ПП «Аллофс», що належали фізичній особі – Куцумусу А. В., було викуплено ЗАТ «НТУ Інвест» (м. Вільнюс, Литва) – Власником (Засновником) підприємства. Станом на 30.06.2008 р. статутний фонд ПП «Аллофс» відповідно до останніх змін до статуту, затверджених 23.10.2008 р., становить 5,2 млн. грн. (станом на 30.06.2008 р. сума сплаченого статутного фонду становила 3,6 млн. грн., на 17.09.2008 р., за даними аудиторського висновку, статутний фонд сплачений у розмірі 4,0 млн. грн.).

ПП «Аллофс» здійснює діяльність, пов'язану з організацією будівництва та реалізацією інвестиційно-будівельних проектів на ринку будівництва м. Севастополя. Наразі діяльність компанії зосереджена на реалізації проекту будівництва багатоквартирного будинку по пр. Гагаріна у м. Севастополі. Проте будівельних робіт компанія не виконує (будівництво здійснюється підрядними організаціями) та не має відповідної ліцензії.

Сектор житлового будівництва АР Крим, на якому здійснює свою діяльність Емітент, розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. Протягом 2005-2007 рр. тут спостерігалась висока активність, що позначилось на збільшенні кількості введених в експлуатацію об'єктів та стрімкому зростанні цін як на первинному, так і на вторинному ринках житла. У квітні 2008 року почалось поступове зниження попиту через відмову банків від іпотечного кредитування, а у листопаді попит впав практично до нуля, що різко знизило кількість операцій купівлі-продажу в цьому періоді. За підсумками 2008 року Головним управлінням статистики в АР Крим зафіксовано зменшення обсягів виконаних будівельних робіт на 21,6%, порівняно з 2007 роком.

Таке скорочення обсягів будівельних робіт позначилось на обсягах введеного в експлуатацію житла – за підсумками 2008 року в АР Крим було введено в експлуатацію житлові приміщення площею 415,7 тис. кв. м, що на 33,6% менше за заплановані показники та на 20,4% – від показників 2007 року. Тенденції осені 2008 року внесли корективи й у вартість житла – середня вартість 1 кв. м житлової нерухомості на початок 2009 року знизилась до 1 748,5 дол. США.

Загалом, якщо протягом найближчого часу не відбудеться активізації кредитування будівельників та покупців нерухомості, експертами очікується лише посилення тенденцій скорочення обсягів будівництва житла. Державні заходи, що були вжиті протягом грудня 2008 року – січня 2009 року, недостатні для усунення кризових явищ та можуть лише уповільнити темпи падіння ринку нерухомості. Наприкінці 2008 року було прийнято Закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», який вступив у дію 14.01.2009 р., проте положення, визначені у Законі, потребують додаткового регулювання та внесення змін до низки нормативних документів України.

Основним напрямом діяльності ПП «Аллофс» є організація будівництва, наразі підприємство вперше як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва багатоквартирного житлового будинку по пр. Гагаріна, 48 у м. Севастополі. Загальна площа квартир у будинку складає 7 745,42 кв. м. Для

здійснення реалізації проекту будівництва житлового будинку компанія затвердила всю проектно-дозвільну документацію та розпочала будівництво восени 2008 року.

Будівельні роботи на об'єкті будівництва виконує ТОВ СК «Славутич», з яким ПП «Аллофс» уклало Генпідрядний договір № 25 від 21.05.2008 р. КВПФ «Будекстра» має Ліцензію на здійснення будівельної діяльності, терміном дії – до 26.04.2010 р. Компанія здійснює діяльність у сфері будівництва з 2002 року, на сьогодні компанією виконано генпідрядні роботи на 38 об'єктах, проте нове будівництво компанія здійснила на 1 об'єкті та не має досвіду реалізації проектів, порівняних за масштабністю з поточним (пр. Гагаріна, 48 у м. Севастополі).

Загальна сума капіталовкладень у будівництво об'єкта складає 50,0 млн. грн., станом на 30.10.2008 р. ПП «Аллофс» здійснило фінансування будівництва обсягом 4,1 млн. грн., що складає близько 9% від загальної договірної ціни. На об'єкті будівництва виконуються підготовчі роботи, ступінь будівельної готовності складає 3%. Орієнтовний термін закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, згідно з Генпідрядним договором, – IV квартал 2009 року.

Для фінансування проекту будівництва багатоквартирного житлового будинку по пр. Гагаріна, 48 у м. Севастополі ПП «Аллофс» планує використати такий інструмент запозичень як цільові облігації загальним обсягом 54 997 745,93 грн., що надасть компанії низку додаткових переваг. Погашення однієї облігації відповідної серії відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир (серія А) та вбудованих приміщень (серія В), а також машино-місце у паркінгу (серія С) у новозбудованому будинку. У разі розміщення 100% облігацій, власникам буде передано квартири загальною площею 8 877,88 кв. м (100% від загальної площі квартир), вбудовані приміщення площею 1 197,25 кв. м (100%) та 40 машино-місце (100%) у паркінгу площею 1 856,92 кв. м.

Прийняття Емітентом до погашення облігацій відбуватиметься у термін з 25.12.2010 р. по 25.12.2011 р. Враховуючи, що введення в експлуатацію житлового комплексу заплановано на IV квартал 2009 року, компанія має значний запас часу в разі будь-яких затримок у будівництві.

Облігації випускаються з додатковим забезпеченням, відповідно до Проспекту емісії Поручителем є ТОВ «Літас Строй», який зобов'язується укласти з кожним із власників облігацій договори поруки, за якими зобов'язується в повному обсязі відповідати перед кожним з власників облігацій за виконання Емітентом зобов'язань за облігаціями. Послуги надаються безоплатно. Інформацію стосовно звітності поручителя не надано, а отже, неможливо оцінити його платоспроможність.

Активи ПП «Аллофс» зросли з 0,5 млн. грн. на 31.12.2006 р. до 4,1 млн. грн. на 30.06.2008 р., що відбулось за рахунок активізації інвестиційно-будівельної діяльності компанії – товариство розпочало реалізацію проекту будівництва житлового будинку по вул. Гагаріна, 48 у м. Севастополі. Така діяльність відображується у балансі компанії як збільшення обсягів дебіторської заборгованості (52,1% активів на кінець червня 2008 року) та незавершеного виробництва (відповідно 15,3% активів). Основним джерелом фінансування

поточної діяльності ПП «Аллофс» є власні кошти компанії, протягом аналізованого періоду відбувалось неодноразове збільшення статутного фонду підприємства, який на кінець червня 2008 року складає 4,0 млн. грн. (97,9% пасивів). Компанія не має довгострокових зобов'язань та не користується кредитними коштами.

Фінансово-господарська діяльність ПП «Аллофс» протягом аналізованого періоду була збитковою, доходів компанія не отримувала. Сумарний непокритий збиток станом на 30.06.2008 р. складає 0,2 млн. грн. Витрати компанії сформовані переважно з витрат на організацію будівництва житлового будинку, які надалі зростатимуть. Компанія планує отримати дохід від реалізації приміщень у будинку після завершення будівництва та введення його в експлуатацію.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ПП «Аллофс» визначено на рівні **uaССС (попередній)**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

Д. О. Мельник

Начальник сектора рейтингів підприємств сфери фінансування будівництва

О. І. Кучерява

Старший фінансовий аналітик сектора рейтингів підприємств сфери фінансування будівництва

І. А. Веремєнко

Балансові дані ПП «Аллофс», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:			
• залишкова вартість	529,6	529,6	529,6
• первісна вартість	529,6	529,6	529,6
• знос	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	15,3	15,4
Основні засоби:			
• залишкова вартість	0,0	6,9	6,8
• первісна вартість	0,0	7,1	7,1
• знос	0,0	0,2	0,3
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	529,6	551,8	551,8
II. Оборотні активи			
Виробничі запаси	0,0	0,4	0,6
Незавершене виробництво	0,0	527,6	623,9
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:			
• чиста реалізаційна вартість	0,0	993,3	0,0
• первісна вартість	0,0	993,3	0,0
• резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
• з бюджетом	0,0	120,3	194,5
• за виданими авансами	0,0	0,0	1 906,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	28,3
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:			
• в національній валюті	17,1	434,7	775,2
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	3,4
Усього за розділом II	17,1	2 076,3	3 532,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,1	0,3
БАЛАНС	546,7	2 628,3	4 084,1

Джерело: ПП «Аллофс»

Балансові дані ПП «Аллофс» (продовження), тис. грн.

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008
<i>I. Власний капітал</i>			
Статутний капітал	1 000,0	2 500,0	4 000,0
Додатковий капітал	521,3	521,3	521,3
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 138,1	(-) 167,7	(-) 206,0
Неоплачений капітал	838,0	340,7	448,0
<i>Усього за розділом I</i>	545,2	2 512,9	3 867,3
<i>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</i>	0,0	0,0	0,0
<i>III. Довгострокові зобов'язання</i>	0,0	0,0	0,0
<i>IV. Поточні зобов'язання</i>			
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,8	4,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:			
• з одержаних авансів	0,0	0,0	20,0
• з бюджетом	1,2	0,0	1,8
• зі страхування	0,1	0,0	4,1
• з оплати праці	0,2	0,0	10,4
Інші поточні зобов'язання	0,0	114,6	175,9
<i>Усього за розділом IV</i>	1,5	115,4	216,8
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	546,7	2 628,3	4 084,1

Джерело: ПП «Аллофс»

Дані звіту про фінансові результати ПП «Аллофс», тис. грн.

Показник	2006*	I півр. 2007	2007	I півр. 2008
I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ				
Дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на додану вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий:				
• прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
• збиток	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	26,5
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	138,1	0,0	29,6	11,7
Фінансові результати від операційної діяльності:				
• прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
• збиток	138,1	0,0	29,6	38,2
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:				
• прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
• збиток	138,1	0,0	29,6	38,2
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:				
• прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
• збиток	138,1	0,0	29,6	38,2
II. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ				
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,2	3,4	21,7	26,5
Відрахування на соціальні заходи	0,1	1,2	7,9	9,7
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,1
Інші операційні витрати	137,8	3,4	0,0	1,9
РАЗОМ	138,1	8,0	29,6	38,2

Джерело: ПП «Аллофс»

* перераховано з малої форми звітності



Макет житлового будинку по пр. Гагаріна, 48 у м. Севастополі

Джерело: ПП «Аллофс»



Хід робіт на об'єкті будівництва по пр. Гагаріна, 48 у м. Севастополі станом на 10.10.2008 р.

Джерело: ПП «Аллофс»