

Рейтинговий звіт ASTR 001-018 short

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Альянс-Жилстрой»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 119 266 300,00 грн. на загальну суму: 119 266 300,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	25,00 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 4 770 652 шт. на загальну кількість: 4 770 652 шт.
Термін розміщення:	з 15 листопада 2005 року по 15 листопада 2010 року
Термін обігу:	5 років: з 15.11.2005 р. до 15.11.2010 р.
Термін погашення:	з 16 листопада 2010 року по 25 листопада 2010 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	31.10.2005 р.
Дата оновлення:	18.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB
Прогноз рейтингу:	негативний

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-Жилстрой» за IV квартал та 2009 рік загалом, 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	26.06.08	30.06.09	17.09.09	25.12.09	18.03.10
Рівень рейтингу	uaCC	uaB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	присвоєння	підвищення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження із внесенням до Контрольного списку	зниження із виведенням із контрольного списку	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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

- входженням Емітента до корпорації «Альянс», яка є однією з провідних у сфері операцій з нерухомістю у м. Одесі;
- існуючим досвідом інвестиційно-будівельної діяльності як Інвестора та Генпідрядника у складі корпорації «Альянс»: у 2006 році ТОВ «Альянс-Жилстрой» введено в експлуатацію двосекційний житловий будинок у мікрорайоні ПІ-4-1 Котовського № 17-В, Г загальною площею 11,2 тис. кв. м.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Альянс-Жилстрой» 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;
- перебуванням на початковій стадії будівництва житлового будинку у м. Одесі по вул. Гололівській, №5-7 (станом на 31.12.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта складає 6%) для фінансування якого використовуються цільові облігації, що несе ризик несвоєчасного введення об'єкта в експлуатацію та відповідно погашення цільових облігацій (строк погашення облігацій – з 16 листопада 2010 року по 25 листопада 2010 року);
- 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
Активи	158 807,0	193 460,5	307 556,0	282 581,0	277 287,0	278 647,0	270 731,0
Власний капітал	36 395,6	52 099,6	50 471,0	46 951,0	43 337,0	40 601,0	33 398,0
Дебіторська заборгованість	80 679,4	119 747,2	187 651,0	151 368,0	145 688,0	145 359,0	141 119,0
Поточні зобов'язання	30 262,7	45 952,5	138 509,0	117 384,0	115 761,0	119 857,0	116 349,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	68,7	28 731,6	33 932,2	64 235,0	1 985,0	2 418,0	3 419,0	4 962,0
Валовий прибуток/ збиток	68,7	7 642,4	- 3 371,5	12 682,0	-2 7230,0	-2 138,0	-1 213,0	915,0
Операційний прибуток/ збиток	-355,6	1 971,4	-13 641,6	1 748,0	-3 4190,0	-7 899,0	-7 069,0	-14 491,0
Чистий прибуток (збиток)	- 355,6	31 736,7	18 700,9	-1 628,00	-3 5200,0	-7 134,0	-9 870,0	-17 073,0

Резюме

Основними напрямками діяльності компанії 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 здійснює будівельну діяльність відповідно до ліцензії серії АБ № 116392 виданою Одеською обласною державною адміністрацією ТОВ «Альянс-Жилстрой». Термін дії ліцензії до 27.01.2010 р.

ТОВ «Альянс-Жилстрой» має досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів як Інвестора та Генпідрядника на ринку нерухомості м. Одеси. Компанією був реалізований проект будівництва двосекційного житлового будинку у мікрорайоні III-4-1 Котовського № 17-В, Г (поштова адреса: вул. Дніпропетровська дорога, 83), який здано в експлуатацію у червні 2006 року.

Нині підприємство як Інвестор та Генпідрядник реалізує проекти будівництва шести житлових будинків у м. Одесі: №1 у мкр. III-4-1 Котовського, №1А у мкр. III-4-1 Котовського, №5-7 по вул. Голоківській, №36 у мкр. «Д» Південний, № 19 у мкр. III-4-3 Котовського та № 20 у мкр. III-4-3 Котовського. Для виконання будівельних робіт отримано дозволи, видані Інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю м. Одеси. Будівельні роботи за проектами ТОВ «Альянс-Жилбуд» виконує самостійно на підставі Ліцензії на виконання будівельних робіт Серії АВ № 079199 від 26.05.2006 р., виданої Обласною державною адміністрацією, терміном дії до 27.01.2010 р. Термін дії ліцензії продовжується. Станом на 31.12.2009 р. за будинком №1 у мкр. III-4-1 Котовського виконано 86% запланованого обсягу робіт, за будинком № 1А – 85%, за будинком №5-7 по вул. Голоківській – 6%, за будинком №36 у мкр. «Д» Південний – 45%, будинок №81 у мкр. «Д» Південний – зданий в експлуатацію, за будинком № 19 у мкр. III-4-3 Котовського – 62% та за будинком № 20 у мкр. III-4-3 Котовського – 87%.

З метою фінансування робіт з проектування, будівництва тощо зазначених об'єктів ТОВ «Альянс- Жилстрой» випустило іменні безпроцентні (цільові) облігації серії А у сумі 119 266 300,0 грн.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг виконаних будівельних робіт в цілому по Одеській області зменшився на 42,3% і становив 2 103,7 млн. грн. Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 631 будинок на 5837 квартир, загальною площею 537,2 тис. кв. м., що на 36,6% менше, ніж у 2008 р.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Альянс-Жилстрой» зменшилась на 7 916,0 тис. грн., або на 3%, і станом на 31.12.2009 р. складала 270 731,0 тис. грн. Активи ТОВ «Альянс-Жилстрой» зменшились за рахунок скорочення дебіторської заборгованості за виданими авансами та інших оборотних

активів; пасиви - внаслідок збиткової діяльності товариства. За підсумками 2009 року компанія отримала збиток у розмірі 17 073,0 тис. грн.

ТОВ «Альянс-Жилстрой» користується кредитними коштами, отриманими від АКБ «Укросоцбанк», заборгованість за якими станом на 31.12.2009 р. склала 59 464,6 тис. грн., або 22% валюти балансу - строком погашення в серпні 2010 року.

ТОВ «Альянс-Жилстрой» розмістило 4 753 640 шт. облігацій серії А на суму 118 841,0 тис. грн., що становить 99,6% від запланованого розміщення облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Альянс-Жилстрой» було знижено підтверджено на рівні uaBB, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
Необоротні активи	3 321,30	12 080,30	12 827,00	8 458,00	8 429,00	8 324,00	8 229,00
Нематеріальні активи	0,00	14,30	14,00	13,00	12,00	12,00	166,00
Незавершене будівництво	0,00	2 530,40	0,00	2,00	2,00	23,00	73,00
Основні засоби	3 321,30	6 971,60	8 970,00	4 600,00	4 368,00	4 242,00	4 230,00
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	2 564,00	3 843,00	3 843,00	4 047,00	4 039,00	3 760,00
Оборотні активи	153 724,00	181 368,40	294 093,00	273 876,00	268 611,00	270 076,00	262 245,00
Запаси:	62 843,00	42 364,70	57 442,00	71 062,00	71 720,0	72 490,00	73 383,00
виробничі запаси	62 353,90	8 763,10	9 008,00	6 461,00	6 133,00	6 066,00	5 028,00
незавершене виробництво	0,00	32 517,40	48 383,00	64 428,00	65 156,00	66 039,00	68 223,00
товари	0,00	1 084,20	51,00	173,00	431,00	385,00	132,00
Дебіторська заборгованість:	80 679,40	119 747,20	187 651,00	151 368,00	145 688,0	145 359,00	141 119,00
За товари, роботи, послуги	31 222,70	65 763,20	121 437,00	106 103,00	105 956,00	106 700,00	105 805,00
За розрахунками:	1 143,60	38 960,80	52 733,00	31 816,00	30 174,00	26 434,00	23 390,00
- з бюджетом	1 143,60	2 901,80	812,00	858,00	788,00	1 727,00	1 901,00
- за виданими авансами	0,00	36 059,00	51 921,00	30 958,00	29 386,00	24 707,00	21 489,00
Інша поточна заборгованість	48 313,10	15 023,20	13 481,00	13 449,00	9 558,00	12 225,00	11 924,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	7 557,60	7 558,00	7 558,00	7 558,00	7 558,00	7 558,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	561,00	3 908,20	34 081,00	34 108,00	33 319,00	33 136,00	33 138,00
- в національній валюті	561,00	3 908,10	34 081,00	34 108,00	33 319,00	33 136,00	33 138,00
Інші оборотні активи	9 640,60	7 790,70	7 361,00	9 780,00	10 326,00	11 533,00	7 047,00
Витрати майбутніх періодів	1 761,70	11,80	636,00	247,00	247,00	247,00	7 047,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	158 807,00	193 460,50	307 556,00	282 581,00	277 287,00	278 647,00	270 731,00
Власний капітал	36 395,60	52 099,60	50 471,00	46 951,00	43 337,00	43 337,00	33 398,00
Статутний капітал	2 018,50	2 018,50	2 018,00	2 018,00	2 018,00	2 018,00	2 018,00
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	34 377,10	50 081,10	48 453,00	44 933,00	41 319,00	38 583,00	31 380,00
Довгострокові зобов'язання	92 148,70	95 408,40	118 576,00	118 246,00	118 189,00	118 189,00	120 984,00
Довгострокові кредити банків		2 611,80	2 612,00	2 143,00	2 143,00	2 143,00	2 143,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	92 148,70	92 796,60	115 964,00	116 103,00	116 046,00	116 046,00	118 841,00
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	30 262,70	45 952,50	138 509,00	117 384,00	115 761,00	119 857,00	116 349,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	55 275,00	55 275,00	54 774,00	57 500,00	57 321,00
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	702,80	56,00	464,00	464,00	464,00	464,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	4 790,50	7 664,00	34 802,00	6 269,00	5 248,00	4 164,00	3 082,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,30	37 582,40	46 750,00	48 918,00	48 685,00	49 241,00	49 385,00
- з одержаних авансів	0,00	37 582,00	46 633,00	48 907,00	48 672,00	49 202,00	49 372,00
- з бюджетом	0,30	0,00	1,00	0,00	2,00	2,00	3,00
- зі страхування	0,00	0,00	6,00	3,00	3,00	12,00	3,00
- з оплати праці	0,00	0,40	110,00	8,00	8,00	25,00	7,00
Інші поточні зобов'язання	25 471,90	3,30	1 626,00	6 458,00	6 590,00	8 488,00	6 097,00

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

Показники	2006	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс.2009	2009
Дохід від реалізації продукції	52 299,50	46 421,30	99 233,00	3 078,00	4 048,00	5 290,00	5 990,00
Податок на додану вартість	8 716,60	7 736,90	17 498,00	513,00	675,00	882,00	998,00
Інші вирахування з доходу	14 851,30	4 852,20	17 500,00	580,00	955,00	989,00	30,00
Чистий дохід від реалізації продукції	28 731,60	33 832,20	64 235,00	1 985,00	2 418,00	3 419,00	4 962,00
Собівартість реалізованої продукції	2 1089,2	37 203,70	51 553,00	4 708,00	4 556,00	4 632,00	4 047,00
Валовий прибуток/збиток	7 642,40	-3 371,50	12 682,00	-2 723,00	-2 138,00	-1 213,00	915,00
Інші операційні доходи	25,40	6 075,10	33 117,00	41,00	916,00	1 616,00	7 626,00
Адміністративні витрати	3 223,50	6 547,90	9 022,00	640,00	1 043,00	1 814,00	2 386,00
Витрати на збут	841,8	2 527,30	144,00	0,00	131,00	155,00	215,00
Інші операційні витрати	1 631,10	7 270,00	34 885,00	97,00	5 503,00	5 503,00	20 431,00
Операційний прибуток / збиток:	1 971,40	-13 641,60	1 748,00	-3 419,00	-7 899,00	-7 069,00	-14 491,00
Інші фінансові доходи	30 147,00	33 209,60	19 384,00	0,00	819,00	953,00	564,00
Інші доходи	53,20	2 336,30	15,00	3 459,00	4 518,00	4 518,00	627,00
Фінансові витрати	250,10	0,00	500,00	2,00	974,00	974,00	974,00
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші витрати	12,70	2 831,10	21 145,00	3 558,00	3 584,00	7 284,00	2 736,00
Прибуток до оподаткування:	31 908,80	19 073,20	-498,00	-3 520,00	-7 120,00	-9 856,00	-17 010,00
Податок на прибуток	172,10	373,20	1 130,00	0,00	14,00	14,00	63,00
Чистий прибуток / збиток:	31 736,70	18 700,00	-1 628,00	-3 520,00	-7 134,00	-9 870,00	-17 073,00



Рисунок 1. Стан будівельної готовності житлових будинків № 1 та № 1А у мікрорайоні III-4-1 Котовського у м. Одесі станом на березень 2010 р.



Рисунок 2. Стан будівельної готовності житлових будинків по вул. Головківській, 5, 7 у м. Одесі станом на березень 2010 р.



Рисунок 3. Стан будівельної готовності житлового будинку № 36 у мікрорайоні «Д» Південний у м. Одесі



Рисунок 4. Житловий будинок № 81 у мікрорайоні «Д» Південний у м. Одесі.



Рисунок 5. Стан будівельної готовності житлового будинку №19 та №20 у мікрорайоні III-4-3 Котовського у м. Одесі станом на 30.11.2009 р.



Рисунок 6. Стан будівельної готовності житлового будинку № 19 та №20 у мікрорайоні III-4-3 Котовського у м. Одесі станом на березень 2010 р.