

Рейтинговий звіт ASTR 001-015 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:	02.07.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB
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 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	31.10.05	12.04.07	21.06.07	26.06.08	25.12.08	27.03.09	30.06.09
Рівень рейтингу	uaCC	uaB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	присвоєння	підвищення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження із внесенням до Контрольного списку

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBBB характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить 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.

Контрольний список рейтингів призначений для інформування учасників фінансового ринку України про можливі зміни рейтингів у короткостроковому періоді. Внесення рейтингу в список означає, що наразі Агентство розглядає питання про зміну рейтингу у зв'язку з подіями або тенденціями, що розвиваються, і які можуть істотно вплинути на кредитоспроможність власника цього рейтингу.

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 в 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 III-4-1 Котовського № 17-В, Г загальною площею 11,2 тис. кв. м.

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

- невизначеністю щодо можливості погашення зобов'язань компанії за кредитами на фоні складної ситуації на фінансовому ринку;
- перебуванням в заставі за кредитом майнових прав на квартири в об'єктах будівництва для фінансування зведення яких товариство випустило цільові облигації;
- уповільненням робіт за об'єктами будівництва, які частково фінансуються за рахунок цільових облигацій;
- перебуванням на початковій стадії будівництва житлового будинку у м. Одесі по вул. Гололівській, №5-7 (станом на 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта складає 6%) для фінансування якого використовуються цільові облигації, що несе ризик несвоєчасного введення об'єкта в експлуатацію та відповідно погашення цільових облигацій (строк погашення облигацій – з 16 листопада 2010 року по 25 листопада 2010 року);
- відсутністю досвіду погашення облигацій шляхом надання житлових приміщень їх власникам;
- відсутністю консолідованої фінансової звітності корпорації «Альянс» підтвердженої аудиторським висновком;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та із залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	18,0	10 790,3	158 807,0	193 460,5	307 556,0	282 581
Власний капітал	17,5	1 662,9	36 395,6	52 099,6	50 471,0	46 951
Дебіторська заборгованість	17,0	6 335,8	80 679,4	119 747,2	187 651,0	151 368
Поточні зобов'язання	0,4	2 754,8	30 262,7	45 952,5	138 509,0	117 384

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	2,5	68,7	28 731,6	33 932,2	64 235,0	1 985
Валовий прибуток/ збиток	2,5	68,7	7 642,4	(3 371,5)	12 682,0	(2 723)
Операційний прибуток/ збиток	1,0	(355,6)	1 971,4	(13 641,6)	1 748,0	(3 419)
Чистий прибуток (збиток)	0,9	(355,6)	31 736,7	18 700,9	(1 628,00)	(3 520)

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

Станом на 31.03.2008 р. за будинком №1 у мкр. III-4-1 Котовського виконано 82% 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 – 61% та за будинком № 20 у мкр. III-4-3 Котовського – 85%.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та 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 в 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. 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 ТОВ «Альянс-Жилстрой» зменшилась на 24 975,0 тис. грн., або на 8,12% і станом на 31.03.2009 р. складала 282 581,0 тис. грн. Активи ТОВ «Альянс-Жилстрой» зменшились за рахунок зменшення дебіторської заборгованості. Основним джерелом формування валюти балансу товариства станом на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові та поточні зобов'язання товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Альянс-Жилстрой» протягом I кварталу 2009 року була збитковою (збиток компанії склав 3 520 тис. грн.).

Станом на 31.03.2009 р. загальна заборгованість за отриманими позиками становила 57 418,0 тис. грн.

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «Альянс-Жилстрой» розмістило облігацій серії А на суму 116 103,0 тис. грн., що становить 97,3% від запланованого розміщення облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Альянс-Жилстрой» підтверджено на рівні uaBBB з прогнозом «негативний» та внесено до Контрольного списку рейтингів.

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	3 321,30	12 080,30	12 827,00	8 458
Нематеріальні активи	0,00	14,30	14,00	13
Незавершене будівництво	0,00	2 530,40	0,00	2
Основні засоби	3 321,30	6 971,60	8 970,00	4 600
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	2 564,00	3 843,00	3 843
Оборотні активи	153 724,00	181 368,40	294 093,00	273 876
Запаси:	62 843,00	42 364,70	57 442,00	71 062
виробничі запаси	62 353,90	8 763,10	9 008,00	6 461
незавершене виробництво	0,00	32 517,40	48 383,00	64 428
товари	0,00	1 084,20	51,00	173
Дебіторська заборгованість:	80 679,40	119 747,20	187 651,00	151 368
За товари, роботи, послуги	31 222,70	65 763,20	121 437,00	106 103
За розрахунками:	1 143,60	38 960,80	52 733,00	31 816
- з бюджетом	1 143,60	2 901,80	812,00	858
- за виданими авансами	0,00	36 059,00	51 921,00	30 958
Інша поточна заборгованість	48 313,10	15 023,20	13 481,00	13 449
Поточні фінансові інвестиції	0,00	7 557,60	7 558,00	7 558
Грошові кошти та їх еквіваленти:	561,00	3 908,20	34 081,00	34 108
- в національній валюті	561,00	3 908,10	34 081,00	34 108
Інші оборотні активи	9 640,60	7 790,70	7 361,00	9 780
Витрати майбутніх періодів	1 761,70	11,80	636,00	247
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	158 807,00	193 460,50	307 556,00	282 581
Власний капітал	36 395,60	52 099,60	50 471,00	46 951,00
Статутний капітал	2 018,50	2 018,50	2 018,00	2 018,00
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	34 377,10	50 081,10	48 453,00	44 933
Довгострокові зобов'язання	92 148,70	95 408,40	118 576,00	118 246
Довгострокові кредити банків		2 611,80	2 612,00	2 143,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	92 148,70	92 796,60	115 964,00	116 103,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0
Резерви майбутніх платежів	0,00	0,00	0,00	0
Поточні зобов'язання	30 262,70	45 952,50	138 509,00	117 384
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	55 275,00	55 275
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	702,80	56,00	464
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0
Кредиторська заборгованість за товари	4 790,50	7 664,00	34 802,00	6 269
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,30	37 582,40	46 750,00	48 918
- з одержаних авансів	0,00	37 582,00	46 633,00	48 907
- з бюджетом	0,30	0,00	1,00	0
- зі страхування	0,00	0,00	6,00	3
- з оплати праці	0,00	0,40	110,00	8
Інші поточні зобов'язання	25 471,90	3,30	1 626,00	6 458

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

Показники	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Дохід від реалізації продукції	52 299,50	46 421,30	99 233,00	3 078
Податок на додану вартість	8 716,60	7 736,90	17 498,00	513
Інші вирахування з доходу	14 851,30	4 852,20	17 500,00	580
Чистий дохід від реалізації продукції	28 731,60	33 832,20	64 235,00	1 985
Собівартість реалізованої продукції	2 1089,2	37 203,70	51 553,00	4 708
Валовий прибуток/збиток	7 642,40	(3 371,50)	12 682,00	(2 723)
Інші операційні доходи	25,40	6 075,10	33 117,00	41
Адміністративні витрати	3 223,50	6 547,90	9 022,00	640
Витрати на збут	841,8	2 527,30	144,00	0
Інші операційні витрати	1 631,10	7 270,00	34 885,00	97
Операційний прибуток / збиток:	1 971,40	(13 641,60)	1 748,00	(3 419)
Інші фінансові доходи	30 147,00	33 209,60	19 384,00	0
Інші доходи	53,20	2 336,30	15,00	3 459
Фінансові витрати	250,10	0,00	500,00	2
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0
Інші витрати	12,70	2 831,10	21 145,00	3 558
Прибуток до оподаткування:	31 908,80	19 073,20	(498,00)	(3 520)
Податок на прибуток	172,10	373,20	1 130,00	0
Чистий прибуток / збиток:	31 736,70	18 700,00	(1 628,00)	(3 520)

Інформація про реалізацію будівельних проектів Емітента



Житлові будинки № 1 та № 1А у мікрорайоні III-4-1 Котовського у м. Одесі станом на 20.02.2009 р. та станом на 29.05.2009 р.



Хід робіт з будівництва житлового будинку по вул. Головківській, 5, 7 у м. Одесі станом на 20.02.2009 р. та станом на 29.05.2009 р.



Житловий будинок № 36 у мікрорайоні «Д» Південний у м. Одесі станом на 31.12.2008 р.



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



Об'єкт будівництва - житловий будинок № 19 у мікрорайоні III-4-3 Котовського у м. Одесі станом на 20.02.2009 р. та на 29.05.2009 р.



Житловий будинок № 20 у мікрорайоні III-4-3 Котовського у м. Одесі станом на 20.02.2009 р. та станом на 29.05.2009 р.