

Рейтинговий звіт AVBD 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Альянс-Висотбуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 62 333 000,00 грн. на загальну суму: 62 333 000,00 грн.
Номінальна вартість	25,00 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 2 493 320 штук на загальну кількість: 2 493 320 штук
Термін розміщення:	з 15.11.2005 р. по 15.11.2010 р.
Термін обігу:	5 років, з 15.11.2005 р. до 15.11.2010 р.
Термін погашення:	з 15.11.2010 р. по 25.11.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	31.10.2005 р.
Дата оновлення:	02.07.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB
Прогноз:	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-Висотбуд» 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	25.12.08	27.03.09	02.07.09
Рівень рейтингу	uaCC	uaCCC	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія	присвоєння	підвищення	підвищення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження із внесенням до контрольного списку

Позичальник або окремих 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-Висотбуд» 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 П-4-1 Котовського № 17-В, Г загальною площею 11,2 тис. кв. м.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Альянс-Висотбуд» 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;
- 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	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	17,1	1 886,3	55 336,8	93 027,0	141 771,0	161 911,0	153 992
Власний капітал	16,6	(67,2)	15 564,5	33 423,2	37 581,0	35 916,0	34 954
Дебіторська заборгованість	15,7	1 819,3	32 881,4	87 030,6	104 778,0	114 017,0	103 121
Поточні зобов'язання	0,5	1 953,5	3 844,2	6 592,6	40 453,0	62 514,0	152 577

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	3,0	118,6	16 210,2	42 887,5	15 346,0	24 088,0	1 778
Валовий прибуток/ збиток	3,0	118,6	(1 739,7)	752,2	(2 082,0)	6 139,0	(1 129)
Операційний прибуток/ збиток	(0,3)	(80,3)	(2 208,7)	185,4	(3 915,0)	-5 603,0	(1 199)
Чистий прибуток/ збиток	(0,4)	(83,9)	8 849,2	24 641,2	4 158,0	2 493,0	(962)

Основним напрямом діяльності ТОВ «Альянс-Висотбуд» 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 має ліцензію на ведення будівельних робіт серії АБ №108121, виданою Одеською обласною державною адміністрацією, термін дії ліцензії до 25.05.2010 р.

ТОВ «Альянс-Висотбуд» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Нині підприємство як Інвестор та Генпідрядник реалізує проекти будівництва шести житлових будинків «Молодіжне містечко» у м. Одесі: будинку №18 у мкр. III-4-2 Котовського, №30 у мкр. III-4-2 Котовського, №27 у мкр. III-4-2 Котовського, №28 у мкр. III-4-2 Котовського, №28Б у мкр. III-4-2 Котовського та №29 у мкр. III-4-2 Котовського. З метою фінансування робіт з проектування, будівництва тощо вищезазначених об'єктів ТОВ «Альянс-Висотбуд» випустило іменні безпроцентні (цільові) облигації серії А у сумі 62 333 000,0 грн.

Станом на 31.12.2008 р. за будинком № 18 виконано 60,5% запланованого обсягу робіт, за будинком № 30 – 100%, за будинком № 27 – 42,5%, будинком № 28 – 98,2%, за будинком № 29 – 82%.

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. Порівняно з відповідними періодами минулих років було скорочено 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

приведе 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-Висотбуд» зменшилась на 7 919,0 тис. грн., або на 4,89% і станом на кінець I кварталу 2009 року дорівнювала 153 992,0 тис. грн. Активи протягом аналізованого періоду зменшились за рахунок зменшення обсягу дебіторської заборгованості. Основним джерелом формування активів 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 962 тис. грн.).

Заборгованість ТОВ «Альянс-Висотбуд» за кредитами станом на 31.03.2009 р. становила 25 903,1 тис. грн.

Станом на 31.03.2008 р. облігації серії А розміщені у повному обсязі на суму 62 333,0 тис. грн..

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Альянс-Висотбуд» 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-Висотбуд», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	73,80	362,10	621,00	576,00	1 412
Нематеріальні активи	0,00	0,20	0,00	0,00	0
Незавершене будівництво	0,00	50,60	79,00	0,00	0
Основні засоби	73,80	311,30	541,00	574,00	746
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	0,00	1,00	2,00	666
Оборотні активи	55 263,00	92 664,90	141 133,00	161 332,00	152 577
Запаси:	19 197,20	19 476,00	16 334,00	27 264,00	28 474
виробничі запаси	19 476,00	1 982,40	2 567,00	1 714,00	1 989
товари	0,00	1 839,70	13 767,00	25 511,00	26 483
Дебіторська заборгованість:	32 881,40	87 030,60	104 778,00	114 017,00	103 121
За товари, роботи, послуги	19 320,90	69 958,60	87 406,00	97 712,00	88 831
За розрахунками:	52,10	11 577,70	13 449,00	12 2767,00	8 925
- з бюджетом	52,10	183,20	341,00	66,00	66
- за виданими авансами	0,00	11 394,50	13 108,00	12 210,00	8 859
Інша поточна заборгованість	13 508,40	5 494,30	3 923,00	4 029,00	5 365
Грошові кошти та їх еквіваленти:	505,80	663,70	15 989,00	15 490,00	15 489
- в національній валюті	505,80	663,70	15 989,00	15 490,00	15 489
Інші оборотні активи	2 399,80	1 148,40	4 032,00	4 561,00	5 248
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	17,00	3,00	3
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	55 336,80	93 027,00	141 771,00	161 911,00	153 992
Власний капітал	15 564,50	33 423,20	37 581,00	35 916,00	35 916,00
Статутний капітал	18,50	18,50	19,00	19,00	19,00
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	15 546,00	33 404,70	37 562,00	35 897,00	34 935,00
Довгострокові зобов'язання	35 928,10	52 971,20	63 737,00	63 481,00	63 644,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	35 928,10	52 971,20	63 737,00	63 481,00	63 644,00
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Резерви майбутніх платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	3 844,20	6 632,00	40 453,00	62 514,00	55 394,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	16 353,00	25 903,00	25 903,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	2 057,00	3 031,60	16 353,00	13 938,00	4 860,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	63,90	3 560,40	20 945,00	22 244,00	23 859,00
- з одержаних авансів	0,00	3 557,10	20 405,00	22 241,00	23 671,00
- з бюджетом	63,90	0,00	487,00	0,00	184,00
- зі страхування	0,00	2,10	20,00	1,00	1,00
- з оплати праці	0,00	1,20	33,00	2,00	3,00
Інші поточні зобов'язання	1 723,30	40,00	228,00	429,00	772,00

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

Показники	2006	2007	9 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Дохід від реалізації продукції	19 452,30	51 465,00	18 415,00	28 906,00	2 134
Податок на додану вартість	3 242,10	8 577,50	3 069,00	4 818,00	356
Чистий дохід від реалізації продукції	16 210,20	42 887,50	15 346,00	24 088,00	1 778
Собівартість реалізованої продукції	17 949,90	42 135,30	17 428,00	17 949,00	2 907
Валовий прибуток/збиток	(1 739,70)	752,20	(2 082,00)	6 139,00	(1 129)
Інші операційні доходи	17,60	7,50	15 499,00	15 501,00	5
Адміністративні витрати	472,40	504,30	878,00	1 031,00	64
Витрати на збут	0,00	31,40	179,00	237,00	2
Інші операційні витрати	14,20	38,60	16 275,00	25 975,00	9
Операційний прибуток / збиток:	(2 208,70)	185,40	(3 915,00)	(5 603,00)	(1 199)
Інші фінансові доходи	11 192,50	24 718,60	8 696,00	8 597,00	258
Інші доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	180
Фінансові витрати	0,00	0,00	13,00	120,00	21
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Інші витрати	0,00	0,00	113,00	126,00	180
Прибуток до оподаткування:	8 983,80	24 904,00	4 655,00	2 748,00	(962)
Податок на прибуток	134,60	262,80	497,00	255,00	0
Чистий прибуток / збиток:	8 849,20	24 641,20	4 158,00	2 493,00	(962)



Макет житлових будинків «Молодіжне містечко» у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі



Об'єкт будівництва - житловий будинок № 18 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі станом на 31.12.2008 р. та станом на 29.05.2009 р.



Об'єкт будівництва - житловий будинок № 30 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі



Об'єкт будівництва - житловий будинок № 27 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі станом на 20.02.2009 р. та станом на 29.05.2009 р.



Об'єкт будівництва - житловий будинок № 28 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі.



Об'єкт будівництва - житловий будинок № 28Б у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі станом на 20.02.2009 р. та станом на 29.05.2009 р.



Об'єкт будівництва - житловий будинок № 29 у мікрорайоні III-4-2 Котовського у м. Одесі