

Рейтинговий звіт ASTR 001-019 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:	03.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaB
Прогноз рейтингу:	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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Альянс-Жилстрой» за I квартал 2010 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	30.06.09	17.09.09	25.12.09	18.03.10	03.09.2010
Рівень рейтингу	uaCC	uaB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	підвищення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження із внесенням до Контрольного списку	зниження із виведенням із контрольного списку	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу

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

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

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»: 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:

- 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. Голоківській, №5-7, 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;
- 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	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	193 460,5	307 556,0	282 581,0	277 287,0	278 647,0	270 731,0	270 497,0
Власний капітал	52 099,6	50 471,0	46 951,0	43 337,0	40 601,0	33 398,0	33 287,0
Дебіторська заборгованість	119 747,2	187 651,0	151 368,0	145 688,0	145 359,0	141 119,0	138 476,0
Поточні зобов'язання	45 952,5	138 509,0	117 384,0	115 761,0	119 857,0	116 349,0	115 846,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	28 731,6	33 932,2	64 235,0	1 985,0	2 418,0	3 419,0	4 962,0	211,0
Валовий прибуток/ збиток	7 642,4	- 3 371,5	12 682,0	-2 7230,0	-2 138,0	-1 213,0	915,0	27,0
Операційний прибуток/ збиток	1 971,4	-13 641,6	1 748,0	-3 4190,0	-7 899,0	-7 069,0	-14 491,0	-82,0
Чистий прибуток (збиток)	31 736,7	18 700,9	-1 628,00	-3 5200,0	-7 134,0	-9 870,0	-17 073,0	-111,0

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 АВ № 514726 від 15.04.2010 р., виданої Обласною державною адміністрацією, терміном дії до 15.04.2015 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. Головківській, №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. Станом на 31.03.2010 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. Головківській – 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.

У I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчують дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось пошвавлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається

неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити поживлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Альянс-Жилстрой» незначно зменшилась, і станом на 31.03.2010 р. складала 270 497,0 тис. грн. Активи ТОВ «Альянс-Жилстрой» зменшились за рахунок скорочення дебіторської заборгованості за виданими авансами та інших оборотних активів; пасиви – внаслідок збиткової діяльності товариства. На кінець березня 2010 року компанія отримала збиток у розмірі 111,0 тис. грн. Основним джерелом формування доходів компанії було залучення коштів шляхом розміщення облігацій власного випуску.

ТОВ «Альянс-Жилстрой» користується кредитними коштами, отриманими від АКБ «Укрсоцбанк», заборгованість за якими станом на 31.03.2010 р. склала 59 497,0 тис. грн., або 22% валюти балансу - строком погашення в листопаді 2010 року.

ТОВ «Альянс-Жилстрой» розмістило 4 750 295 шт. облігацій серії А на суму 118 757,4 тис. грн., що становить 99,6% від запланованого розміщення облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Альянс-Жилстрой» знижено до рівня uaB, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

Г.Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Необоротні активи	12 080,30	12 827,00	8 458,00	8 429,00	8 324,00	8 229,00	7 769,00
Нематеріальні активи	14,30	14,00	13,00	12,00	12,00	166,00	13,00
Незавершене будівництво	2 530,40	0,00	2,00	2,00	23,00	73,00	73,00
Основні засоби	6 971,60	8 970,00	4 600,00	4 368,00	4 242,00	4 230,00	3 929,00
Довгострокові фінансові інвестиції	2 564,00	3 843,00	3 843,00	4 047,00	4 039,00	3 760,00	3 754,00
Оборотні активи	181 368,40	294 093,00	273 876,00	268 611,00	270 076,00	262 245,00	262 474,00
Запаси:	42 364,70	57 442,00	71 062,00	71 720,0	72 490,00	73 383,00	74 586,00
виробничі запаси	8 763,10	9 008,00	6 461,00	6 133,00	6 066,00	5 028,00	3 905,00
незавершене виробництво	32 517,40	48 383,00	64 428,00	65 156,00	66 039,00	68 223,00	70 681,00
товари	1 084,20	51,00	173,00	431,00	385,00	132,00	132,00
Дебіторська заборгованість:	119 747,20	187 651,00	151 368,00	145 688,0	145 359,00	141 119,00	138 476,00
За товари, роботи, послуги	65 763,20	121 437,00	106 103,00	105 956,00	106 700,00	105 805,00	104 109,00
За розрахунками:	38 960,80	52 733,00	31 816,00	30 174,00	26 434,00	23 390,00	22 777,00
- з бюджетом	2 901,80	812,00	858,00	788,00	1 727,00	1 901,00	525,00
- за виданими авансами	36 059,00	51 921,00	30 958,00	29 386,00	24 707,00	21 489,00	22 252,00
Інша поточна заборгованість	15 023,20	13 481,00	13 449,00	9 558,00	12 225,00	11 924,00	11 590,00
Поточні фінансові інвестиції	7 557,60	7 558,00	7 558,00	7 558,00	7 558,00	7 558,00	7 558,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	3 908,20	34 081,00	34 108,00	33 319,00	33 136,00	33 138,00	33 247,00
- в національній валюті	3 908,10	34 081,00	34 108,00	33 319,00	33 136,00	33 138,00	33 247,00
Інші оборотні активи	7 790,70	7 361,00	9 780,00	10 326,00	11 533,00	7 047,00	8 475,00
Витрати майбутніх періодів	11,80	636,00	247,00	247,00	247,00	7 047,00	254,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	193 460,50	307 556,00	282 581,00	277 287,00	278 647,00	270 731,00	270 497,00
Власний капітал	52 099,60	50 471,00	46 951,00	43 337,00	43 337,00	33 398,00	33 287,00
Статутний капітал	2 018,50	2 018,00	2 018,00	2 018,00	2 018,00	2 018,00	2 018,00
Інший додатковий капітал	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	50 081,10	48 453,00	44 933,00	41 319,00	38 583,00	31 380,00	31 269,00
Довгострокові зобов'язання	95 408,40	118 576,00	118 246,00	118 189,00	118 189,00	120 984,00	121 364,00
Довгострокові кредити банків	2 611,80	2 612,00	2 143,00	2 143,00	2 143,00	2 143,00	2 607,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	92 796,60	115 964,00	116 103,00	116 046,00	116 046,00	118 841,00	118 757,00
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	45 952,50	138 509,00	117 384,00	115 761,00	119 857,00	116 349,00	115 846,00
Короткострокові кредити банків	0,00	55 275,00	55 275,00	54 774,00	57 500,00	57 321,00	56 890,00
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	702,80	56,00	464,00	464,00	464,00	464,00	0,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	7 664,00	34 802,00	6 269,00	5 248,00	4 164,00	3 082,00	2 838,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	37 582,40	46 750,00	48 918,00	48 685,00	49 241,00	49 385,00	49 886,00
- з одержаних авансів	37 582,00	46 633,00	48 907,00	48 672,00	49 202,00	49 372,00	49 872,00
- з бюджетом	0,00	1,00	0,00	2,00	2,00	3,00	2,00
- зі страхування	0,00	6,00	3,00	3,00	12,00	3,00	1,00
- з оплати праці	0,40	110,00	8,00	8,00	25,00	7,00	11,00
Інші поточні зобов'язання	3,30	1 626,00	6 458,00	6 590,00	8 488,00	6 097,00	6 232,00

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

Показники	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс.2009	2009	I кв. 2010
Дохід від реалізації продукції	46 421,30	99 233,00	3 078,00	4 048,00	5 290,00	5 990,00	253,00
Податок на додану вартість	7 736,90	17 498,00	513,00	675,00	882,00	998,00	42,00
Інші вирахування з доходу	4 852,20	17 500,00	580,00	955,00	989,00	30,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	33 832,20	64 235,00	1 985,00	2 418,00	3 419,00	4 962,00	211,00
Собівартість реалізованої продукції	37 203,70	51 553,00	4 708,00	4 556,00	4 632,00	4 047,00	184,00
Валовий прибуток/збиток	-3 371,50	12 682,00	-2 723,00	-2 138,00	-1 213,00	915,00	27,00
Інші операційні доходи	6 075,10	33 117,00	41,00	916,00	1 616,00	7 626,00	290,00
Адміністративні витрати	6 547,90	9 022,00	640,00	1 043,00	1 814,00	2 386,00	221,00
Витрати на збут	2 527,30	144,00	0,00	131,00	155,00	215,00	8,00
Інші операційні витрати	7 270,00	34 885,00	97,00	5 503,00	5 503,00	20 431,00	170,00
Операційний прибуток / збиток:	-13 641,60	1 748,00	-3 419,00	-7 899,00	-7 069,00	-14 491,00	-82,00
Інші фінансові доходи	33 209,60	19 384,00	0,00	819,00	953,00	564,00	0,00
Інші доходи	2 336,30	15,00	3 459,00	4 518,00	4 518,00	627,00	218,00
Фінансові витрати	0,00	500,00	2,00	974,00	974,00	974,00	0,00
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші витрати	2 831,10	21 145,00	3 558,00	3 584,00	7 284,00	2 736,00	238,00
Прибуток до оподаткування:	19 073,20	-498,00	-3 520,00	-7 120,00	-9 856,00	-17 010,00	-102,00
Податок на прибуток	373,20	1 130,00	0,00	14,00	14,00	63,00	9,00
Чистий прибуток / збиток:	18 700,00	-1 628,00	-3 520,00	-7 134,00	-9 870,00	-17 073,00	-111,00



Рисунок 1. Стан будівельної готовності житлових будинків № 1 та № 1А у мікрорайоні III-4-1 Котовського у м. Одесі станом на 27.08.2010 р.



Рисунок 2. Стан будівельної готовності житлових будинків по вул. Головківській, 5, 7 у м. Одесі станом на 27.08.2010 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 27.05.2010 р.



Рисунок 6. Стан будівельної готовності житлового будинку № 19 та №20 у мікрорайоні III-4-3 Котовського у м. Одесі станом на 27.08.2010 р.