

Рейтинговий звіт ASTR 001-017 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:	25.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 року 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
Рівень рейтингу	uaCC	uaB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	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

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 Ш-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. Головківській, №5-7 (станом на 30.09.2009 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	10 790,3	158 807,0	193 460,5	307 556,0	282 581,0	277 287,0	278 647,0
Власний капітал	1 662,9	36 395,6	52 099,6	50 471,0	46 951,0	43 337,0	40 601,0
Дебіторська заборгованість	6 335,8	80 679,4	119 747,2	187 651,0	151 368,0	145 688,0	145 359,0
Поточні зобов'язання	2 754,8	30 262,7	45 952,5	138 509,0	117 384,0	115 761,0	119 857,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	9 міс. 2009	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	68,7	28 731,6	33 932,2	25 935,0	64 235,0	1 985,0	2 418,0	3 419,0
Валовий прибуток/ збиток	68,7	7 642,4	- 3 371,5	-2 249,0	12 682,0	-2 7230,0	-2 138,0	-1 213,0
Операційний прибуток/ збиток	-355,6	1 971,4	-13 641,6	-10 979,0	1 748,0	-3 4190,0	-7 899,0	-7 069,0
Чистий прибуток (збиток)	- 355,6	31 736,7	18 700,9	7 021,0	-1 628,00	-3 5200,0	-7 134,0	-9 870,0

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

Станом на 30.09.2009 р. за будинком №1 у мкр. III-4-1 Котовського виконано 84% 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 – 61% та за будинком № 20 у мкр. III-4-3 Котовського – 85%.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009 року підприємствами Одеської області, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівняних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Альянс-Жилстрой» збільшилась на 1 360,0 тис. грн., або на 1%, і станом на 30.09.2009 р. складала 278 647,0 тис. грн. Активи ТОВ «Альянс-Жилстрой» зменшились за рахунок скорочення дебіторської заборгованості. За підсумками 9 місяців 2009 року компанія отримала збиток у розмірі 9 870,0 тис. грн.

ТОВ «Альянс-Жилстрой» користується кредитними коштами, отриманими від АКБ «Укрсоцбанк», заборгованість за якими станом на 30.09.2009 р. склала 59 643,6 тис. грн., або 21% валюти балансу - строком погашення в лютому 2010 року.

Станом на 30.09.2009 р. ТОВ «Альянс-Жилстрой» розмістило 4 641 830 шт. облігацій серії А на суму 116 045,8 тис. грн., що становить 97,3% 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

Додаток до рейтингового звіту №1

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

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показники	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс.2009
Дохід від реалізації продукції	52 299,50	46 421,30	45 018,00	99 233,00	3 078,00	4 048,00	5 290,00
Податок на додану вартість	8 716,60	7 736,90	8 462,00	17 498,00	513,00	675,00	882,00
Інші вирахування з доходу	14 851,30	4 852,20	10 621,00	17 500,00	580,00	955,00	989,00
Чистий дохід від реалізації продукції	28 731,60	33 832,20	25 935,00	64 235,00	1 985,00	2 418,00	3 419,00
Собівартість реалізованої продукції	2 1089,2	37 203,70	28 184,00	51 553,00	4 708,00	4 556,00	4 632,00
Валовий прибуток/збиток	7 642,40	-3 371,50	-2 249,00	12 682,00	-2 723,00	-2 138,00	-1 213,00
Інші операційні доходи	25,40	6 075,10	33 105,00	33 117,00	41,00	916,00	1 616,00
Адміністративні витрати	3 223,50	6 547,90	6 682,00	9 022,00	640,00	1 043,00	1 814,00
Витрати на збут	841,8	2 527,30	23,00	144,00	0,00	131,00	155,00
Інші операційні витрати	1 631,10	7 270,00	35 130,00	34 885,00	97,00	5 503,00	5 503,00
Операційний прибуток / збиток:	1 971,40	-13 641,60	-10 979,00	1 748,00	-3 419,00	-7 899,00	-7 069,00
Інші фінансові доходи	30 147,00	33 209,60	19 772,00	19 384,00	0,00	819,00	953,00
Інші доходи	53,20	2 336,30	0,00	15,00	3 459,00	4 518,00	4 518,00
Фінансові витрати	250,10	0,00	417,00	500,00	2,00	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	661,00	21 145,00	3 558,00	3 584,00	7 284,00
Прибуток до оподаткування:	31 908,80	19 073,20	7 715,00	-498,00	-3 520,00	-7 120,00	-9 856,00
Податок на прибуток	172,10	373,20	694,00	1 130,00	0,00	14,00	14,00
Чистий прибуток / збиток:	31 736,70	18 700,00	7 021,00	-1 628,00	-3 520,00	-7 134,00	-9 870,00



Рисунок 1. Стан будівельної готовності житлових будинків № 1 та № 1А у мікрорайоні III-4-1 Котовського у м. Одесі станом на кінець вересня 2009 р.

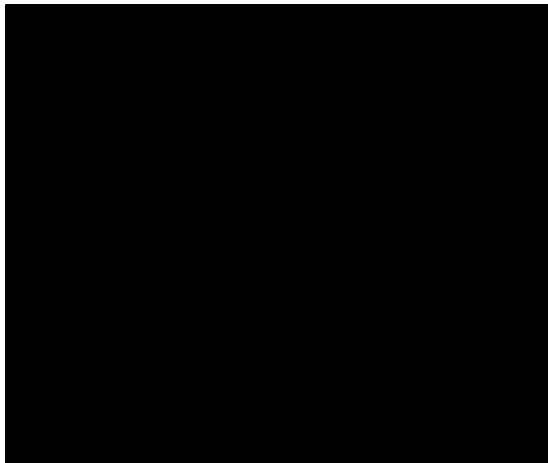


Рисунок 2. Стан будівельної готовності житлових будинків по вул. Головікській, 5, 7 у м. Одесі станом 07.09.2009 р. та 30.11.2009 р. (зліва направо)



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 30.05.2009 р.



Рисунок 6. Стан будівельної готовності житлового будинку №19 та №20 у мікрорайоні III-4-3 Котовського у м. Одесі станом на 30.11.2009 р.