

Рейтинговий звіт AGGR 001 - 001

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання

<u>Об'єкт рейтингування:</u>	Боргове зобов'язання Закритого акціонерного товариства «АГРА»
<u>Тип рейтингу:</u>	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою
<u>Тип боргового інструменту:</u>	Іменні цільові облигації
<u>Серії:</u>	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z
<u>Загальний обсяг випуску:</u>	113 615 000,00 грн.
<u>Кількість облигацій:</u>	180 штук
<u>Термін обігу:</u>	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 31.12.2014 р.
<u>Термін розміщення:</u>	з 28.02.2008 р. по 03.02.2009 р.
<u>Термін погашення:</u>	з 31.12.2014 р. по 30.12.2015 р.
<u>Кредитний рейтинг:</u>	uaBBB+
<u>Прогноз рейтингу:</u>	стабільний
<u>Дата визначення:</u>	29.11.2007 р.

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового інструменту 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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ЗАТ «АГРА» за 2003-2006 рр. та 9 місяців 2007 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	29.11.2007 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+
Прогноз	Стабільний
Рейтингова дія	Визначення

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.

Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу

- Емітент входить до складу торгово-виробничої корпорації «Алеф», яка є потужним об'єднанням, що проводить свою діяльність в різних секторах західного та вітчизняного ринку, та користується підтримкою з боку корпорації.
- Існування досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів: у складі корпорації за участю Емітента реалізовано дев'ять девелоперських проектів в сфері комерційної нерухомості, в рамках якої зведено об'єкти загальною площею 23,6 тис. кв. м.
- Високі та стабільні показники фінансової незалежності Емітента, що зумовлено адекватним до приросту активів збільшенням акціонерного капіталу.

Фактори, що перешкоджають підвищенню кредитного рейтингу

- Ризики масштабності діяльності: протягом наступних років корпорацією планується реалізувати п'ять інвестиційно-будівельних проектів, загальна проектна площа яких близько 430,0 тис. кв. м майже у три рази перевищує площу збудованих корпорацією об'єктів.
- Виключна залежність Емітента від торгово-виробничої корпорації «Алеф», ризики діяльності якого невід'ємні від ризиків корпорації.
- Неурегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та, зокрема, із залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	30.09.2007
Актив	15 288,6	45 924,2	70 352,3	122 396,7	111 714,9
Власний капітал	12 899,3	22 117,6	29 703,1	44 963,9	45 068,6
Дебіторська заборгованість	8 919,2	3 616,4	12 867,1	21 959,2	27 642,5
Незавершені інвестиції	85,8	13 623,0	26 655,8	52 705,0	39 309,6
Основні засоби	3 168,6	19 940,0	24 639,0	21 078,8	36 487,0
Кредиторська заборгованість	2 375,6	10 064,4	6 230,2	22 924,5	1 328,4
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	13 626,2	24 998,5	47 506,7	62 231,4

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	9 міс. 2006	2006	9 міс. 2007
Чистий обсяг продажу	3 467,2	13 131,3	12 129,1	8 188,3	10 895,4	8 867,2
Валовий прибуток (збиток)	507,2	443,5	584,9	(-) 1 646,6	4 265,2	(-) 222,4
Операційний прибуток (збиток)	(-) 1 645,5	259,5	(-) 2 207,7	(-) 4 851,5	1 006,1	(-) 956,4
Чистий прибуток (збиток)	(-) 1 688,0	523,4	1 585,0	(-) 5 583,6	260,7	104,7
ЕБИТДА	(-) 1 976,7	855,1	1 605,9	(-) 4 325,0	1 852,9	1 535,2
Рентабельність продажу	н/р	4,0%	13,1%	н/р	2,4%	1,2%
Рентабельність ЕБИТДА	н/р	6,5%	13,2%	н/р	17,0%	17,3%

Зміст повного рейтингового звіту

РЕЗЮМЕ.....	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАТ «АГРА».....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.1. Основні відомості.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.2. Органи управління та організаційна структура.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.3. Інформація про Торгово-виробничу корпорацію «Алеф».....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.4. Інформація про ЗАТ «СК «Альянс».....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ЗАТ «АГРА»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового середовища....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості м. Дніпропетровська, динаміка і тенденції розвитку.....	Ошибки! Закладка не определена.
2.1.2. Юридичні аспекти залучення коштів для здійснення фінансування будівництва	Ошибки! Закладка не определена.
2.2. Інформація про інвестиційно-будівельний діяльність ЗАТ «АГРА»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.3. Інформація про ЗАТ «АКТА».....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.4. Інформація про ТОВ «Виробничо-комерційне підприємство «Промонтаж-РЕКОНСТРУКЦІЯ».....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.1. Аналіз структури балансу.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.2. Аналіз динаміки результатів фінансово-господарської діяльності....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.3. Аналіз руху грошових коштів.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
4. АНАЛІЗ ЕМІСІЇ БОРГОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ.....	10
4.1. Інформація про запланований випуск облігацій.....	10
ВИСНОВОК.....	14
ДОДАТКИ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
Додаток до рейтингового звіту №1.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
Додаток до рейтингового звіту №2.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
Додаток до рейтингового звіту №3.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
Додаток до рейтингового звіту №4.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
Додаток до рейтингового звіту №5.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

Резюме

ЗАТ «АГРА» засноване зареєстроване Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 03.12.2001 р. Основним напрямом діяльності компанії є залучення фінансування на будівництво комерційної та житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація приміщень. Компанія також здійснює операції з купівлі-продажу будівельних матеріалів та надає послуги із здавання в оренду власних приміщень, що є основним джерелом доходу.

Таку діяльність ЗАТ «АГРА» здійснює у м. Дніпропетровську, ринок нерухомості Дніпропетровська (як комерційний, так і житловий його сегменти) зростає протягом останніх років, що позначилося на кількості введених об'єктів у експлуатацію та зростанні рівня цін. Дніпропетровськ є лідером за показником насиченості українських міст торговельними площами із розрахунку на 1 000 мешканців та офісними приміщеннями класу А та В із розрахунку на одного мешканця.

ЗАТ «АГРА» через акціонерів входить до складу Торгово-виробничої корпорації «Алеф», предметом діяльності якої є організація, управління та координація діяльності підприємств-учасників з метою підвищення рентабельності їх діяльності шляхом підвищення ефективності використання основних фондів, оборотних засобів, оптимізації організації праці виробничого персоналу, розширення ринку збуту товару, збільшення його асортименту, оптимізації цінової політики, розробку нових напрямків діяльності, а також представлення їх інтересів у відносинах з органами державного управління, банківської сфери, юридичними, комерційними, громадськими та іншими організаціями, резидентами та нерезидентами України.

ТВК «Алеф» працює в різних напрямках: імпорт готової продукції та виробництво споживчих товарів, транспортні перевезення та виноробство, аграрний бізнес і сервісні послуги, фінансова діяльність і робота з нерухомістю. Виробнича база Корпорації також включає в собі торговельні площі – від простих роздрібних до елітних салонів.

Основна інфраструктура та рада директорів Корпорації знаходяться в Україні.

Корпорація має розгалужену дилерську структуру по всій території України. До складу Корпорації входить компанії, що здійснюють діяльність в сфері агропромислового комплексу, торгівлі та виробництві алкогольних напоїв, поліграфії, будівництві та девелопменті, а також сфері фінансових послуг та логістики.

Менеджмент Корпорації має значний досвід роботи в будівельній галузі, досвід організації та фінансування будівництва житлової та комерційної нерухомості, а також практичний позитивний досвід випуску та погашення цільових облігацій.

В рамках діяльності Корпорації протягом 2003-І півріччя 2007 року ЗАТ «АГРА» взято участь у реалізації дев'яти інвестиційно-будівельних проектів, чотири з яких

було реалізовано на правах Замовника будівництва, решта – на правах Інвестора. В рамках проектів було зведено дев'ять об'єктів комерційного, житлового та громадського призначення загальною площею 23 593,3 кв. м, з них чотири об'єкти загальною площею 12 007,1 кв. м – на правах Замовника будівництва. Кошторисна вартість будівництва зазначених об'єктів становила 46 067,6 тис. грн.

В рамках реалізованих проектів ЗАТ «АГРА» співпрацює з ЗАТ «АКТА», що також входить до складу групи «Алеф» та при реалізації виконує функції Замовника або Інвестора будівництва. Генеральним підрядником будівництва восьми об'єктів виступає ТОВ «Проммонтаж Реконструкція».

Для фінансування будівництва ЗАТ «АГРА» використовує як власні так, і за починені кошти. У поточному році, у зв'язку з законодавчим обмеженням щодо використання прямих інвестиційних договорів з інвесторами та визначення інструментів щодо залучення коштів, компанія вперше планує використати такий інструмент запозичень, як цільові облигації, які погашатимуться за рахунок введених в експлуатацію житлових та нежитлових приміщень. Саме таку схему компанія планує застосувати для фінансування будівництва двох багатофункціональних комплексів «КАСКАД-ПЛАЗА» по вул. Виконкомівській, 1 проектною площею 54 208 кв. м та «ЕНІГМА» по вул. Шевченка, 53 проектною площею 17 909 кв. м.

Реалізацію зазначених проектів ЗАТ «АГРА» здійснює на правах Замовника будівництва. Земельні ділянки, на яких ведеться будівництво, розташовані в центральній частині м. Дніпропетровська в районі, що сприятиме виникненню підвищеного попиту на приміщення у зведених об'єктах.

З метою реалізації зазначених проектів ЗАТ «АГРА» було узгоджено питання щодо оренди земельних ділянок, а також узгоджено техніко-економічні показники комплексів та отримано дозвіл на виконання будівельних робіт.

З метою забезпечення будівельно-монтажних робіт та інших робіт зі спорудження комплексів ЗАТ «АГРА» було укладено договірні відносини з Генеральним підрядником ТОВ «ВКП Проммонтаж Реконструкція», яке має вагомий досвід надання послуг на правах генерального підрядника будівництва: протягом періоду діяльності ТОВ «ВКП «Проммонтаж-реконструкція» на правах генерального підрядника проведено роботи на 26 об'єктах загальною площею 75 334,7 кв. м, що включають об'єкти, зведення яких відбувалось на замовлення ЗАТ «АГРА» та ЗАТ «АКТА».

Будівництво комплексу «КАСКАД ПЛАЗА» почато у червні 2007 року та планується завершити у III кварталі 2009 року. Кошторисна вартість проекту становить 341 511,7 тис. грн. без ПДВ. Станом на 24.10.2007 р. ЗАТ «АГРА» профінансовано 16 225,1 тис. грн. без ПДВ, що становить 4,8% та фактично виконано робіт на суму 15 388,1 тис. грн., що становить 4,5% кошторисної вартості. Станом на 24.10.2007 р. виконано роботи із знесення нежитлових споруд, що знаходились на земельній ділянці та підлягали знесенню відповідно до домовленостей з їх власниками та ведуться роботи з облаштування пальового поля та бетонні роботи.

Будівництво комплексу «Еней» почато у червні 2007 року та планується завершити у II кварталі 2009 року. Кошторисна вартість проекту становить 108 705,73 тис. грн. без ПДВ. Станом на 24.10.2007 р. ЗАТ «АГРА» профінансовано 6 764,5 тис. грн. без ПДВ, що становить 6,3% та фактично виконано робіт на суму 5 635,0 тис. грн., що становить 5,1% кошторисної вартості проекту. Станом на 24.10.2007 р. виконано роботи із знесення нежитлових споруд, що знаходились на земельній ділянці та підлягали знесенню відповідно до домовленостей з їх власниками та ведуться роботи з облаштування пальового поля та бетонні роботи.

Для забезпечення будівництва комплексів ЗАТ «АГРА» серіями А, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z планує випустити цільові облігації в кількості 180 штук загальним номінальним обсягом 113 615 000,0 грн., які є предметом рейтингування. Джерелом погашення емітованих облігацій є новозбудована кількість квартир та бутиків, а саме 178 квартир та 3 бутики. Одна облігація відповідної серії та номера відповідає одній квартирі або бутика. Власникам облігацій серій від А до Р надається право на придбання квартири за адресою: м. Дніпропетровськ, вул. Виконкомівська, буд. 1, серій від Q до W – на придбання квартири, серій X-Z бутиків по вул. Шевченка, буд. 53.

Із збільшенням кількості об'єктів та їх масштабів протягом 2003-2006 рр. валюта балансу ЗАТ «АГРА» зросла у 7 разів, або на 107,1 млн. грн., та на кінець минулого року становила 122,4 млн. грн. Збільшення активів компанії в цьому періоді відбувалась за рахунок збільшення капіталовкладень у реалізацію інвестиційно-будівельних проектів, джерелом фінансування чого майже в рівному ступені виступали власні кошти компанії, кошти інвесторів та зобов'язання за виданими векселями. Протягом 9 місяців 2007 року із введенням в експлуатацію торговельно-ділового центру по вул. Глінки, 7 та передачі частини приміщень інвесторам та реалізації приміщень у функціонуючих комплексах, валюта балансу ЗАТ «АГРА» зменшилась на 13,3 млн. грн. та на 30.09.2007 р. становила 111,7 млн. грн.

Водночас, частину зведеної нерухомості ЗАТ «АГРА» віднесена до основних засобів компаній, обсяг яких за первісною вартістю був збільшений на 15,4 млн. грн. – 36,5 млн. грн., коефіцієнт зносу 0,09. Зведені об'єкти нерухомості компанія здає в оренду, що є основним джерелом формування доходу.

Збільшення обсягів капіталовкладень у реалізацію інвестиційно-будівельних проектів супроводжується збільшенням дебіторської заборгованості, що пов'язано із збільшення зобов'язань щодо відшкодування ПДВ та зобов'язань контрагентів щодо надання послуг та постачання матеріалів, техніки тощо.

Джерелами капіталовкладень компанії у реалізацію інвестиційно-будівельних проектів до кінця 2004 року виступали порівну як власні кошти компанії, так і кошти, залучені із зовнішніх джерел. Протягом 2005-2006 рр. обсяг зовнішніх зобов'язань компанії зростав більшими темпами, аніж власні кошти компанії: питома вага зовнішніх зобов'язань в структурі джерел фінансування зросла з 48% до 60%, що було забезпечено збільшенням зобов'язань залучених на довгостроковий термін.

Поряд із використанням запозичених коштів ЗАТ «АГРА» здійснює капіталовкладення за рахунок власних коштів, обсяг яких в абсолютному значенні збільшився в 3,5 рази, або на 32,2 млн. грн. – до 45,1 млн. грн., що було забезпечено поповненням статутного фонду збоку акціонерів, який протягом 2003-2006 рр. та 9 місяців 2007 року збільшувався тричі.

Результати фінансово-господарської діяльності ЗАТ «АГРА» свідчать про невисоку ефективність діяльності компанії, доходи якої протягом останніх років переважно формуються за рахунок винагороди від здачі зведених об'єктів в оренду, обсяг чого за результатами 2003-2006 рр. збільшився в 21,4 рази до 10,8 млн. грн. Проте через скорочення обсягів торгівлі будівельними матеріалами (питома вага яких в 2003-2004 рр. сягала 86% чистого обсягу продажу) чисті обсяги продажу компанії протягом 2003-2006 року скоротились на 17% – до 10,9 млн. грн.

Поряд із нестабільними обсягами чистого доходу протягом 2003-2006 рр. спостерігається збільшення загальних витрат через що компанією у 2004, 2006 роках було зменшено результат операційної діяльності та в решта періодах отримано операційний збиток.

На кінцевий результат діяльності ЗАТ «АГРА» має вагомий вплив результати іншої позаопераційної діяльності, що формується в результаті здійснення реалізації приміщень у зведених об'єктах. Результати такої діяльності не є стабільними, через що у 2003 році компанія отримала чистий збиток в сумі 1,7 млн. грн., а у 2006 році до меншого обсягу чистого прибутку – до 0,3 млн. грн.

Через нестабільні результати фінансово-господарської динаміки, а також через високу залежність від результатів іншої позаопераційної динаміки коливаються показники ефективності діяльності. Зокрема, найбільше значення показника рентабельності продажу спостерігалось за результатами 2005 року – 13,1%, рентабельності EBITDA за результатами 2006 року та 9 місяців поточного року – 17,0% та 17,3% відповідно.

Аналіз емісії боргових інструментів

Інформація про запланований випуск облігацій

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийнято Загальними зборами акціонерів ЗАТ «АГРА» та оформлено протоколом №2 від 26.06.2007 р. Раніше ЗАТ «АГРА» не здійснювало випусків облігацій.

Табл. 4.1. Параметри випуску облігацій

Вид облігацій	Іменні цільові, забезпечені
Серія:	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z
Загальний обсяг випуску:	113 615 000,0 грн.
Кількість облігацій:	180 штуки
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2014 р.
Термін розміщення:	з 28.02.2008 р. по 03.02.2009 р.
Термін погашення:	з 31.12.2014 р. по 30.12.2015 р.
Форма існування:	Бездокументарна

Фінансові ресурси залучені від розміщення облігацій будуть спрямовані на поповнення обігових коштів ЗАТ «АГРА» для здійснення господарської діяльності з фінансування будівництва споруд багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка в районі будинку №53 у м. Дніпропетровську (торговельні приміщення (бутики), елітне житло) та споруди житлового та загального призначення по вул. Виконкомівська в районі будинку №1 у м. Дніпропетровську.

Розміщення облігацій відбуватиметься Емітентом самостійно.

Погашення облігацій здійснюється шляхом придбання відповідної квартири або торговельного приміщення. Одна облігація відповідної серії і номеру відповідає одній квартирі або торговельному приміщенню.

Власникам облігацій серій A-P надається право на придбання квартири за будівельною адресою: м. Дніпропетровськ, вул. Виконкомівська, 1, власникам облігацій серій Q-W надається право на придбання квартири, серій X-Z – торговельного приміщення за будівельною адресою м. Дніпропетровськ, вул. Шевченка, 53.

Таким чином, у разі розміщення всього випуску облігацій ЗАТ «АГРА» має передати їх власникам 128 квартир у комплексі по вул. Виконкомівській, 1 та 49 квартир і 3 торговельних приміщення у комплексі по вул. Шевченка, 53.

Табл. 4.2. Параметри випуску облігацій по серіях

Серія	Номер облігацій	Кількість облігацій, шт.	Номінальна вартість однієї облігації, грн.	Загальна номінальна вартість, грн.
A	1-2	2	270 000,00	540 000,00
B	1-9	9	335 000,00	3 015 000,00
C	1-6	6	360 000,00	2 160 000,00
D	1-8	8	377 000,00	3 016 000,00
E	1-8	8	405 000,00	3 240 000,00
F	1-8	8	535 000,00	4 280 000,00
G	1-8	8	585 000,00	4 680 000,00
H	1-21	21	705 000,00	14 805 000,00
I	1-14	14	726 000,00	10 164 000,00
J	1-13	13	770 000,00	10 010 000,00
K	1-10	10	837 000,00	8 370 000,00
L	1-7	7	895 000,00	6 265 000,00
M	1-4	4	985 000,00	3 940 000,00
N	1-6	6	1 150 000,00	6 900 000,00
O	1-2	2	1 750 000,00	3 500 000,00
P	1-2	2	4 050 000,00	8 100 000,00
Q	1-10	10	283 000,00	2 830 000,00
R	1-21	21	340 000,00	7 140 000,00
S	1-3	3	385 000,00	1 155 000,00
T	1-4	4	446 000,00	1 784 000,00
U	1-2	2	497 000,00	994 000,00
V	1-7	7	595 000,00	4 165 000,00
W	1-2	2	766 000,00	1 532 000,00
X	1	1	152 000,00	152 000,00
Y	1	1	283 000,00	283 000,00
Z	1	1	595 000,00	595 000,00

Погашення облігацій до моменту прийняття Державною приймальною (технічною) комісією відповідного будинку до експлуатації не передбачається.

Умовами випуску передбачена порука за запланованим випуском цільових облігацій з боку Товариства з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційна фірма «Укрсельхозпром» у розмірі 113 615 000,0 грн.

Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційна фірма «Уксельхозпром» зареєстроване Виконавчим комітетом Амур-Нижнєдніпровської районної ради м. Дніпропетровська 31.03.1999 р., код за ЄДРПОУ 30375662. Юридична адреса: м. Дніпропетровськ, вул. Собінова, буд. 1, фактична адреса: смт. Солоне, Дніпропетровська область, вул. Чукмарьова, буд.47/2 (інформація про компанію наведено в розділі 1.3).

Поручитель за договором поруки зобов'язується, що він субсидіарно відповідатиме перед майбутніми Власниками Облігацій за виконання Емітентом зобов'язань за облігаціями на суму, що не перевищує 113 615 000,0 грн. у наступному співвідношенні:

Табл. 4.3. Параметри субсидіарної відповідальності з боку ТОВ ВКФ «Уксельхозпром»

Серія	Номер облігацій	Кількість облігацій, шт.	Номінальна вартість однієї облігації, грн.	Загальна номінальна вартість, грн.	Розмір забезпечення (поруки), грн.
A	1-2	2	270 000,00	540 000,00	540 000,00
B	1-9	9	335 000,00	3 015 000,00	3 015 000,00
C	1-6	6	360 000,00	2 160 000,00	2 160 000,00
D	1-8	8	377 000,00	3 016 000,00	3 016 000,00
E	1-8	8	405 000,00	3 240 000,00	3 240 000,00
F	1-8	8	535 000,00	4 280 000,00	4 280 000,00
G	1-8	8	585 000,00	4 680 000,00	4 680 000,00
H	1-21	21	705 000,00	14 805 000,00	14 805 000,00
I	1-14	14	726 000,00	10 164 000,00	10 164 000,00
J	1-13	13	770 000,00	10 010 000,00	10 010 000,00
K	1-10	10	837 000,00	8 370 000,00	8 370 000,00
L	1-7	7	895 000,00	6 265 000,00	6 265 000,00
M	1-4	4	985 000,00	3 940 000,00	3 940 000,00
N	1-6	6	1 150 000,00	6 900 000,00	6 900 000,00
O	1-2	2	1 750 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00
P	1-2	2	4 050 000,00	8 100 000,00	8 100 000,00
Q	1-10	10	283 000,00	2 830 000,00	2 830 000,00
R	1-21	21	340 000,00	7 140 000,00	7 140 000,00
S	1-3	3	385 000,00	1 155 000,00	1 155 000,00
T	1-4	4	446 000,00	1 784 000,00	1 784 000,00
U	1-2	2	497 000,00	994 000,00	994 000,00
V	1-7	7	595 000,00	4 165 000,00	4 165 000,00
W	1-2	2	766 000,00	1 532 000,00	1 532 000,00
X	1	1	152 000,00	152 000,00	152 000,00
Y	1	1	283 000,00	283 000,00	283 000,00
Z	1	1	595 000,00	595 000,00	595 000,00

Поручитель зобов'язаний:

- у випадку невиконання Емітентом забезпеченого порукою зобов'язання та на підставі повідомлення власника облігації Поручителю, здійснити виплату номінальної вартості облігації грошовими коштами у відповідності до умов цього договору та Прспекту емісії облігацій;
- протягом 30 робочих днів від дати отримання повідомлення від власника облігацій, виконати відповідне зобов'язання, шляхом перерахування відповідної суми на вказаний власником облігацій рахунок;
- протягом 5 робочих днів із дня виконання умов цього Договору письмово повідомити Емітента про виконання зобов'язання поручителем з указівкою дати, суми і форми виконання і з додатком завірених копій документів, що підтверджують таке виконання;

Поручитель має право:

- зворотної вимоги (регресу) до Емітента в межах суми виконаного ним зобов'язання;
- вимагати від власника облігацій протягом 3 робочих днів від дати виконання Поручителем забезпеченого порукою зобов'язання, надати Поручителю відповідні документи, що підтверджують дійсність вимоги, розмір виконаного Поручителем зобов'язання, а також інші документи необхідні Поручителю для реалізації належного йому права зворотної вимоги до Емітента.

Емітент зобов'язаний:

- не перешкоджати Поручителю в реалізації зобов'язань за умовами Договору окрім виконання забезпеченого порукою зобов'язання;
- на вимогу власника облігацій надати копію цього Договору власнику облігацій.

Емітент має право:

- самостійно, в порядку визначеному умовами випуску облігацій, виконати забезпечене порукою зобов'язання.

Порука припиняється у разі припинення забезпеченого нею зобов'язання, зміни зобов'язання без згоди Поручителя, внаслідок чого збільшується обсяг його відповідальності, а також в інших випадках передбачених діючим законодавством України.

Висновок

За результатами аналізу фінансового становища, ринкової позиції та розвитку ЗАТ «АГРА» кредитний рейтинг випуску облігацій серій А, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z емітентом яких виступатиме зазначена компанія, визначено на рівні uaBBB+, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

**Начальник відділу рейтингів нафтогазового,
сільськогосподарського та будівельного
секторів**

Д. В. Задесенець

Балансові дані ЗАТ «АГРА», тис. грн.

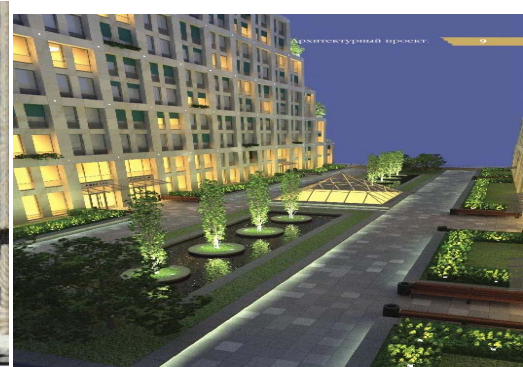
Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	30.09.2007
Актив	15 288,6	45 924,2	70 352,3	122 396,7	111 714,9
Поточні активи:	10 181,4	10 306,0	19 057,5	48 612,9	35 918,3
Грошові кошти	866,4	366,5	349,0	1 785,0	267,1
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	8 919,2	3 616,4	12 867,1	21 959,2	27 642,5
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,1	0,3	4,3	0,2
Видатки майбутніх періодів	0,0	1 901,7	2 876,7	19 448,5	7 384,3
Інші поточні активи	395,8	4 421,3	2 964,4	5 415,9	624,2
Довгострокові активи:	5 107,2	35 618,2	51 294,8	73 783,8	75 796,6
Земля, будинки та обладнання	3 168,6	19 940,0	24 639,0	21 078,8	36 487,0
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	1 852,8	2 055,2	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	85,8	13 623,0	26 655,8	52 705,0	39 309,6
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	15 288,6	45 924,2	70 352,3	122 396,7	111 714,9
Поточні зобов'язання:	2 389,3	10 180,4	15 650,7	29 926,1	4 414,9
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	2 375,6	10 064,4	6 230,2	22 924,5	1 328,4
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	13,7	116,0	9 420,5	7 001,6	3 086,5
Довгострокові зобов'язання	0,0	13 626,2	24 998,5	47 506,7	62 231,4
Довгострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	13 626,2	24 998,5	47 506,7	62 231,4
Резерви майбутніх видатків і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Власний капітал:	12 899,3	22 117,6	29 703,1	44 963,9	45 068,6
Статутний капітал	14 902,4	23 597,3	29 597,8	44 597,9	44 597,9
Резерви і фонди	0,0	0,0	26,1	105,3	118,3
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 2 003,1	(-) 1 479,7	79,2	260,7	352,4
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Дані звіту про фінансові результати ЗАТ «АГРА», тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	9 міс. 2006	2006	9 міс. 2007
Чистий обсяг продажу	3 467,2	13 131,3	12 129,1	8 188,3	10 895,4	8 867,2
Собівартість	2 960,0	12 687,8	11 544,2	9 834,9	6 630,2	9 089,6
Валовий прибуток (збиток)	507,2	443,5	584,9	(-) 1 646,6	4 265,2	(-) 222,4
Загальні витрати	96,0	125,6	2 304,2	3 195,8	3 260,2	769,0
Інші операційні доходи	11 715,5	63,8	12,6	428,6	440,2	6 277,6
Інші операційні витрати	13 772,2	122,2	501,0	437,7	439,1	6 242,6
Операційний прибуток (збиток)	(-) 1 645,5	259,5	(-) 2 207,7	(-) 4 851,5	1 006,1	(-) 956,4
Фінансові доходи	0,0	202,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	28,3	451,1	7 480,4	10 598,9	10 598,9	33 861,2
Інші позаопераційні витрати	69,9	377,4	3 668,2	11 303,0	11 314,3	32 760,1
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(-) 1 687,1	535,6	1 604,5	(-) 5 555,6	290,7	144,7
Податок на прибуток	0,9	12,2	19,5	28,0	30,0	40,0
Чистий прибуток (збиток)	(-) 1 688,0	523,4	1 585,0	(-) 5 583,6	260,7	104,7

Дані звіту про рух грошових коштів ЗАТ «АГРА», тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006
Операційна діяльність				
Чистий дохід від реалізації продукції	3 467,2	13 131,3	12 129,1	10 895,4
- Собівартість реалізованої продукції	2 960,0	12 687,8	11 544,2	6 630,2
Грошовий потік від реалізації продукції	507,2	443,5	584,9	4 265,2
- Інші операційні доходи	11 715,5	63,8	12,6	440,2
- Інші операційні витрати	13 772,2	122,2	501,0	439,1
- Загальні витрати	96,0	125,6	2 304,2	3 260,2
- Виплати відсотків	0	0,0	0,0	0,0
- Податок на прибуток	0,9	12,2	-20,2	30,0
- Амортизація	34,4	855,1	1 605,9	1 562,2
Грошові потоки від операційної діяльності до змін в оборотних активах	(-) 1 612,0	1 102,4	(-) 622,0	2 538,3
- Зменшення/збільшення оборотних активів	(-) 963,5	916,7	(-) 1 387,8	(-) 28 330,4
- Зменшення/збільшення поточних зобов'язань	(-) 2 386,8	(-) 7 749,7	(-) 5 207,7	14 504,5
Грошові потоки від операційної діяльності	(-) 4 962,3	(-) 5 730,6	(-) 7 217,5	(-) 11 287,6
Інвестиційна діяльність				
Реалізація фінансових інвестицій	0	0,0	0,0	0,0
Реалізація необоротних активів	0,0	0,0	7 200,0	12 723,6
Отримані відсотки	0,0	0,0	0,0	0,0
Отримані дивіденди	0,0	0,0	0,0	0,0
Придбання фінансових інвестицій	0,0	0,0	0,0	0,0
Придбання необоротних активів	0,0	0,0	0,0	0,0
Сальдо інших інвестиційних доходів/видатків	5 714,1	5 230,7	0,0	0,0
Грошові потоки від інвестиційної діяльності	5 714,1	5 230,7	7 200,0	12 723,6
Фінансова діяльність				
Надходження власного капіталу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші надходження	0,0	0,0	0,0	0,0
Надходження кредитних ресурсів	0,0	0,0	0,0	0,0
Емісія облігацій	0,0	0,0	0,0	0,0
Погашення тіла кредитних ресурсів	0,0	0,0	0,0	0,0
Сплата дивідендів	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші платежі	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові потоки від фінансової діяльності	0,0	0,0	0,0	0,0
Чисті грошові потоки	751,8	(-) 499,9	(-) 17,5	1 436,0
залишок на початок періоду	114,6	866,4	366,5	349,0
залишок на кінець періоду	866,4	366,5	349,0	1 785,0



Макет багатофункціонального комплексу по вул. Виконкомівській, 1



Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Виконкомівській, 1 станом на 21.09.2007 р.



Макет багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка, 53, Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка, 53, станом на 21.09.2007 р. (зліва направо)