

## **Рейтинговий звіт KORT 001-003 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Конкурітто»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облигації
Обсяг емісії:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А, Е, І – 64 705 300,00 грн.</li><li>• серій В, F, J – 11 850 750,00 грн.</li><li>• серій С, G, K – 16 170 000,00 грн.</li><li>• серій D, H, L – 10 093 725,00 грн.</li></ul> на загальну суму: 308 459 325,00 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А, Е, І – 59,00 грн.</li><li>• серій В, С, F, G, J, K – 75,00 грн.</li><li>• серій D, H, L – 89 325,00 грн.</li></ul>
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А, Е, І – 1 096 700 штук</li><li>• серій В, F, J – 158 010 штук</li><li>• серій С, G, K – 215 600 штук</li><li>• серій D, H, L – 113 штук</li></ul> загальною кількістю: 4 411 269 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А-D – з 30.10.2008 р. по 30.09.2009 р.</li><li>• серій Е-H – з 01.03.2009 р. по 31.12.2009 р.</li><li>• серій I-L – з 01.10.2009 р. по 30.09.2010 р.</li></ul>
Термін обігу:	• серій А-L – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 31.12.2013 р.
Термін погашення:	• серій А-L – з 01.01.2014 р. по 01.04.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	16.09.2008 р.
Дата оновлення:	20.11.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкалою 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 «Конкурітто» за IV квартал та 2008 рік в цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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	16.09.2008	19.11.2009	20.11.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Прогноз «**Стабільний**» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги категорії **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Конкурітто» підтримується:**

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатофункціонального комплексу громадського та житлового призначення по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську (станом на 01.10.2009 р. – 42,1 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Л.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Конкурітто» обмежується:**

- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 01.01.2009 р. (-) 4,2 млн. грн.), внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008
Актив	7 572,9	19 762,2	56 846,1	74 697,9
Дебіторська заборгованість	580,6	4 273,9	15 025,4	23 681,4
Товарно-матеріальні запаси	596,9	6 495,9	5 838,8	5 336,8
Основні засоби	6 358,3	6 147,2	7,3	6,2
Незавершене будівництво	7,9	7,3	29 444,1	37 079,8
Короткострокові кредити банків	405,3	11 079,3	0,0	0,0
Довгострокові зобов'язання	7 669,2	9 671,5	51 881,5	55 569,5
Власний капітал	(614,8)	(1 916,70)	(3 736,4)	(4 179,0)

### Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008
Чистий дохід	26,7	467,4	1 358,9	1 443,9	2 068,4
Разом чисті доходи	26,7	700,7	1 367,5	1 455,8	2 391,1
Разом витрати	676,5	2 002,6	3 405,8	3 459,0	4 837,0
Чистий прибуток (збиток)	(649,8)	(1 301,9)	(2 038,3)	(2 003,2)	(2 445,9)

ТОВ «Конкурітто» зареєстровано Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 25.01.2006 р. Основним предметом діяльності товариства є діяльність, пов'язана з реалізацією інвестиційно-будівельних проектів.

IV квартал 2008 року став періодом, коли будівельна галузь цілком вступила в кризовий період. Якщо раніше кризові явища наростали поступово, то у IV кварталі 2008 року вони проявилися повною мірою. Це відбилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. Зокрема, в 2008 році підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 3 600,7 млн. грн., що на 23,2% менше, ніж у попередньому році. Скоротили обсяги будівництва підприємства більшості міст та районів області, найсуттєвіше (на 44% – 94,4%) – у містах Синельниковому і Марганці та у Юр'ївському районі. У м. Дніпропетровську, де виконано майже половину обласного обсягу, падіння (на 32,6%) відбулось за рахунок скорочення будівництва житла і торгових комплексів. Серед подій, які вплинуть на ринок будівництва, варто відзначити зміни в законодавстві. Зокрема, змінено порядок введення об'єктів нерухомості в експлуатацію. Тепер за ці питання відповідає не місцева влада, а представники інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. При цьому скорочено можливі строки самого процесу введення об'єкта в експлуатацію.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом аналізованого періоду були досить помітними. Зокрема зростала кількість майданчиків, на яких зупинено чи значно сповільнено темпи будівництва. Більшість компаній, які не зупинили будівельні роботи, вимушені були значно знизити активність на будмайданчиках, часто до незначного, номінального рівня. Більшість девелоперських та будівельних компаній майже зупинили розробку нових проектів, значно знизилась обсяги реалізації проектів, які були на початковій стадії. Будівельні компанії, які ще ведуть роботи, здебільшого, здійснюють це за проектами, які перебувають на завершальній стадії. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

Якщо раніше компанії мали декілька джерел фінансування власних будівельних проектів, зокрема власні кошти, кошти від поточного продажу нерухомості, що будується, та залучені кошти, зокрема кредити від банків, то наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проектів. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залуження кредитного фінансування. Більшість будівельників не тільки не можуть отримати нові кредити, а й рефінансувати старі, тому багато з них опинилися в умовах жорсткої кризи ліквідності.

ТОВ «Конкурітто» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі вперше (на правах Замовника та Інвестора) здійснює проект будівництва багатофункціонального комплексу громадського та житлового призначення по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську. Загальна площа приміщень комплексу – 69 927,2 кв. м. З метою фінансування будівництва ТОВ «Конкурітто» здійснило випуск цільових облігацій серій А-І загальним номінальним обсягом 308 459,3 тис. грн.

Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 381,1 млн. грн. (разом з ПДВ). Станом на 01.07.2009 р. обсяг незавершеного будівництва становив 42 078,4 тис. грн. На сьогодні на об'єкті завершено підготовчі роботи, а саме завершено будівництво дренажної системи, трансформаторної підстанції. Також виконані роботи з встановлення липневої системи, з виносу водопровідних систем та теплотрас. Наразі ведуться роботи з обладнання пальового поля.

Запланований строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, відповідно до графіку виконання БМР – III квартал 2012 року. Згідно даних компанії, термін введення об'єкту в експлуатацію перенесено на II квартал 2014 р.

Валюта балансу ТОВ «Конкурітто» протягом IV кварталу 2008 року збільшилась на 17 851,8 тис. грн. до 74 697,9 тис. грн. за рахунок переважно поточної дебіторської заборгованості, а також незавершеного будівництва. Необоротні активи підприємства станом на 31.12.2008 р. дорівнювали 37 086,0 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 37 079,8 тис. грн. (реалізації проекту будівництва комплексу по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську). Оборотні активи ТОВ «Конкурітто» на кінець аналізованого періоду становили 37 611,9 тис. грн., збільшившись протягом IV кварталу 2008 року на 10 217,2 тис. грн. за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості – 21 618,3 тис. грн. (переважно передплата за будівельно-монтажні роботи та інша заборгованість, пов'язана з організацією будівництва житлового комплексу). Заборгованість за товари та послуги дорівнювала 1 007,2 тис. грн. Обсяг товарно-матеріальних запасів підприємства становив 5 336,8 тис. грн. (переважно виробничі запаси, які використовуються у будівництві).

Основним джерелом фінансування поточної діяльності підприємства у IV кварталі 2008 року були довгострокові зобов'язання – 55 569,5 тис. грн. (74% валюти балансу), які представлені заборгованістю за банківськими кредитами. Поточні зобов'язання станом на 31.12.2008 року становили 23 307,4 тис. грн. та представлені, переважно, кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 9 841,1 тис. грн. (заборгованість перед постачальниками та підрядниками за будівельно-монтажні роботи). Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Конкурітто» протягом аналізованого періоду була збитковою, збиток становив 2 445,9 тис. грн.

16.10.2008 р. тимчасовими свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-Л за №804-815/2/08-Т відповідно. Станом на 01.10.2009 р. облігації серій А-Н розміщені на суму 205 639,6 тис. грн. (66,7% від загального номінального обсягу). Розміщення облігацій інших серій не здійснювалось.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Конкурітто» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз **«стабільний»**.

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «Конкурітто», тис. грн.

Показник	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008
<b>Актив</b>				
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>6 154,5</b>	<b>14 875,2</b>	<b>29 451,4</b>	<b>37 086,0</b>
Незавершене будівництво	7,3	8 903,4	29 444,1	37 079,8
Основні засоби	6 147,2	5 971,8	7,3	6,2
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>13 607,4</b>	<b>20 812,2</b>	<b>27 394,7</b>	<b>37 611,9</b>
Запаси	6 495,9	5 438,4	5 838,8	5 336,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	357,2	989,4	987,1	1 007,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками	464,0	1 707,4	1 899,5	798,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 452,7	8 504,0	12 238,7	21 618,3
Поточні фінансові інвестиції	1 703,3	2 623,6	2 868,9	2 875,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	335,4	469,3	148,6	8,0
Інші оборотні активи	798,9	1 080,1	3 413,1	5 967,4
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>19 762,2</b>	<b>35 687,8</b>	<b>56 846,1</b>	<b>74 697,9</b>
<b>Пасив</b>				
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(1 916,7)</b>	<b>(3 955,0)</b>	<b>(3 736,4)</b>	<b>(4 179,0)</b>
Статутний капітал	35,0	35,0	35,0	35,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 951,7)	(3 990,0)	(3 771,4)	(4 214,0)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>9 671,5</b>	<b>37 429,0</b>	<b>51 881,5</b>	<b>55 569,5</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>12 007,4</b>	<b>2 213,8</b>	<b>8 701,0</b>	<b>23 307,4</b>
Короткострокові кредити банків	11 079,3	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2,6	555,9	7 501,4	9 841,1
Поточні зобов'язання за розрахунками				
з бюджетом	0,0	4,7	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,9	1,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	925,5	1 653,2	1 198,7	13 465,3
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>19 762,2</b>	<b>35 687,8</b>	<b>56 846,1</b>	<b>74 697,9</b>

Джерело: ТОВ «Конкурітто»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Конкурітто», тис. грн.

Показник	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>467,4</b>	<b>1 358,9</b>	<b>1 443,9</b>	<b>2 068,4</b>
Інші операційні доходи	233,3	8,6	0,1	0,1
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	11,8	322,6
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>700,7</b>	<b>1 367,5</b>	<b>1 455,8</b>	<b>2 391,1</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	1 562,6	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	1,6	1,6
Витрати на оплату праці	52,9	75,8	178,9	225,5
Відрахування на соціальні заходи	19,6	28,2	63,4	79,5
Амортизація	211,2	182,8	2,4	3,5
Інші операційні витрати	1 736,4	92,9	186,6	299,9
Собівартість реалізованих товарів	17,0	1 283,2	1 283,2	2 013,5
Інші звичайні витрати	1 528,1	1 742,9	1 742,9	2 213,5
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>2 002,6</b>	<b>3 405,8</b>	<b>3 459,0</b>	<b>4 837,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 301,9)</b>	<b>(2 038,3)</b>	<b>(2 003,2)</b>	<b>(2 445,9)</b>

Джерело: ТОВ «Конкурітто»



---

**Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську станом на 18.08.2008 р.**

*Джерело: ТОВ «Конкурітто»*

## Балансові дані ТОВ «С.Ю.Десіжн», тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I півр. 2009
<b>Актив</b>				
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>0,0</b>	<b>130,7</b>	<b>28 337,5</b>	<b>28 212,2</b>
Основні засоби	0,0	15,4	46,5	42,2
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	115,3	28 291,0	28 170,1
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>37,7</b>	<b>3 243,2</b>	<b>25 522,0</b>	<b>21 779,5</b>
Запаси	0,0	2,7	0,0	2,7
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	18,7	49,7	77,7
Дебіторська заборгованість за розрахунками	0,0	351,2	135,9	142,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5,8	2 161,4	21 550,1	21 539,5
Грошові кошти та їх еквіваленти	31,0	644,7	279,1	14,6
Інші оборотні активи	0,9	64,5	3 507,2	3,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>20,4</b>	<b>8,9</b>	<b>7,5</b>
<b>Баланс</b>	<b>37,7</b>	<b>3 394,3</b>	<b>53 868,4</b>	<b>49 999,3</b>
<b>Пасив</b>				
<b>I. Власний капітал</b>	<b>36,7</b>	<b>109,7</b>	<b>(1 582,5)</b>	<b>(1 282,5)</b>
Статутний капітал	40,0	40,0	40,0	40,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3,3)	69,7	(1 622,5)	(1 322,5)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1,0</b>	<b>3 284,6</b>	<b>55 450,9</b>	<b>51 281,8</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	2 182,0	1000,0	1 428,0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	6,4	24 866,2	24 964,7
Поточні зобов'язання за розрахунками				
з бюджетом	0,0	0,3	0,1	0,0
зі страхування	0,0	1,4	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1,0	1 094,5	29 584,6	24 889,0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>37,7</b>	<b>3 394,3</b>	<b>53 868,4</b>	<b>49 999,3</b>

Джерело: ТОВ «С.Ю.Десіжн»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «С.Ю.Десіжн», тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	I півр. 2009
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>0,0</b>	<b>298,6</b>	<b>112,3</b>	<b>139,9</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,5	0,1	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	36 936,7	103 734,9	2 253,4
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>37 235,8</b>	<b>103 847,3</b>	<b>2 393,3</b>
Матеріальні витрати	0,0	54,6	12,5	1,8
Витрати на оплату праці	1,4	1 891,3	522,4	874,9
Відрахування на соціальні заходи	0,5	695,5	195,1	321,8
Амортизація	0,0	20,6	9,4	13,8
Інші операційні витрати	1,4	962,5	215,8	257,6
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	33 538,3	103 329,7	623,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>3,3</b>	<b>37 162,8</b>	<b>104 284,9</b>	<b>2 093,3</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>73,0</b>	<b>(437,6)</b>	<b>300,0</b>

Джерело: ТОВ «С.Ю.Десіжн»