

Рейтинговий звіт KORT 001-009 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">• серій А, Е, І – 64 705 300,00 грн.• серій В, F, J – 11 850 750,00 грн.• серій С, G, K – 16 170 000,00 грн.• серій D, H, L – 10 093 725,00 грн. на загальну суму: 308 459 325,00 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	<ul style="list-style-type: none">• серій А, Е, І – 59,00 грн.• серій В, С, F, G, J, K – 75,00 грн.• серій D, H, L – 89 325,00 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none">• серій А, Е, І – 1 096 700 штук• серій В, F, J – 158 010 штук• серій С, G, K – 215 600 штук• серій D, H, L – 113 штук загальною кількістю: 4 411 269 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-D – з 30.10.2008 р. по 30.09.2009 р.• серій Е-H – з 01.03.2009 р. по 31.12.2009 р.• серій I-L – з 01.10.2009 р. по 30.09.2010 р.
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:	26.10.2010 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 II квартал та I півріччя 2010 року 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	25.12.2008	19.11.2009	23.11.2009	24.11.2009	25.11.2009	30.03.2010	22.06.2010	26.10.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	-	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	призупинення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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 інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатофункціонального комплексу громадського та житлового призначення по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську (станом на 30.06.2010 р. – 44,2 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Л.

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

- перенесенням терміну введення комплексу в експлуатацію на II квартал 2014 року (попередній термін введення в експлуатацію – III квартал 2012 року);
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.06.2010 р. (-) 6,3 млн. грн.), внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Актив	19 762,2	74 697,9	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542	290 111,5
Дебіторська заборгованість	4 273,9	23 681,4	158 971,9	163 245,7	230 152,1	228 802,1	236 020,6
Товарно-матеріальні запаси	6 495,9	5 336,8	2 853,0	2 589,0	2 222,3	1 989,7	1 621,6
Основні засоби	6 147,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
Незавершене будівництво	7,3	37 079,8	39 685,9	42 078,4	43 990,7	44 073,5	44 234,9
Довгострокові зобов'язання	9 671,5	55 569,5	263 789,4	265 280,2	268 299,2	268 445,3	280 854,1
Власний капітал	(1 916,70)	(4 179,0)	(4 078,7)	(4 474,2)	(4 900,6)	(6 463,6)	(6 298,8)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	467,4	2 068,4	1 776,0	1 882,6	2 243,2	290,1	658,7
Разом чисті доходи	700,7	2 391,1	138 846,0	150 870,5	235 623,3	302,0	12 872,3
Разом витрати	2 002,6	4 837,0	138 745,7	151 165,8	236 344,9	307,8	12 713,3
Чистий прибуток (збиток)	(1 301,9)	(2 445,9)	100,3	(295,3)	(721,6)	(5,8)	159,0

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.

В аналізованому періоді на ринку житлової нерухомості Дніпропетровська суттєвого поживлення не відбулося, кількість укладених угод купівлі-продажу була незначною, обсяг пропозиції значно перевищував попит як на первинному, так і вторинному ринках. У I півріччі 2010 року темпи падіння у будівельній сфері Дніпропетровщини уповільнились. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області, за січень-червень 2010 року підприємствами області виконано будівельних робіт власними силами на суму 1 110,8 млн. грн., що на 1,0% менше відповідного періоду попереднього року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на поживлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Дніпропетровськ, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування.

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 складає 69 927,2 кв. м.

Загальна площа приміщень комплексу складає 69 927,2 кв. м. Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 381 064,2 тис. грн. (разом з ПДВ), у т.ч. вартість будівництва основних будівельних об'єктів – 284 781,9 тис. грн. Станом на 30.06.2010 р. обсяг незавершеного будівництва становив 44 234,9 тис. грн. (станом на 01.04.2010 р. – 44 073,5 тис. грн.). На сьогодні на об'єкті завершено підготовчі роботи, а саме завершено будівництво дренажної системи, введена в експлуатацію трансформаторна підстанція. Також виконані роботи з встановлення ливневої системи, з виносу водопровідних систем та теплотрас. Наразі ведуться роботи з обладнання пальового поля. Крім того, проводяться роботи з встановлення обладнання другої ТП. 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.

На кінець II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Конкурітто» дорівнювала 290 111,5 тис. грн. Необоротні активи підприємства станом на 30.06.2010 р. дорівнювали 44 241,1 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 44 234,9 тис. грн. (+ 161,4 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок збільшення витрат, пов'язаних з реалізацією проекту будівництва комплексу по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську).

Оборотні активи ТОВ «Конкурітто» на кінець аналізованого кварталу становили 245 870,4 тис. грн., зменшившись протягом II кварталу 2010 року на 591,9 тис. грн. за рахунок дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом – 2 853,8 тис. грн. Заборгованість підприємства за товари та послуги дорівнювала 2 053,6 тис. грн. Обсяг поточних фінансових інвестицій становив 3 018,9 тис. грн. (насамперед акції та інші цінні папери українських підприємств).

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Конкурітто» у II кварталі 2010 року виступали довгострокові зобов'язання – 280 854,1 тис. грн., які представлені, переважно, заборгованістю за банківськими кредитами – 63 015,2 тис. грн., а також за розміщені цільові облігації власного випуску – 205 639,6 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 30.06.2010 року становили 15 556,2 тис. грн. та представлені, переважно, кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 14 864,0 тис. грн. (заборгованість перед постачальниками та підрядниками за будівельно-монтажні роботи, послуги тощо). Інші поточні зобов'язання дорівнювали 672,8 тис. грн. (податковий кредит тощо).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Конкурітто» протягом аналізованого періоду була прибутковою. Доходи Емітент отримував переважно від продажу надлишків будівельних матеріалів, цінних паперів. Натомість витрати компанії складаються з витрат на придбання будівельних матеріалів, супутніх витрат на будівництво тощо. Чистий прибуток ТОВ «Конкурітто» за підсумками I півріччя 2010 року становив 159,0 тис. грн.

16.10.2008 р. тимчасовими свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-L за №804-815/2/08-Т відповідно. Станом на 01.07.2010 р. облігації серій А-Н перебувають у обігу у сумі 205 639,6 тис. грн. (66,7% від загального номінального обсягу). Облігацій інших серій у обігу не перебувають.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Конкурітто», тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Актив							
I. Необоротні активи	37 086,0	38 656,6	39 692,1	42 084,6	43 996,9	44 079,7	44 241,1
Незавершене будівництво	37 079,8	38 650,4	39 685,9	42 078,4	43 990,7	44 073,5	44 234,9
Основні засоби	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
II. Оборотні активи	37 611,9	34 809,7	240 222,8	256 184,8	248 098,8	246 462,3	245 870,4
Запаси	5 336,8	4 498,1	2 853,0	2 589,0	2 222,3	1 989,7	1 621,6
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 007,2	697,1	138 261,8	150 021,9	216 581,7	1 611,3	2 053,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками	798,6	1 974,3	1 870,0	3 307,7	3 652,8	3 663,8	2 853,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 618,3	19 573,0	18 840,1	9 916,1	9 917,6	223 527,0	231 113,2
Поточні фінансові інвестиції	2 875,6	2 878,3	72 649,0	84 924,6	10 443,2	10 459,7	3 018,9
Грошові кошти та їх еквіваленти	8,0	192,6	702,3	396,9	242,3	221,1	217,9
Інші оборотні активи	5 967,4	4 996,3	5 046,6	5 028,6	5 038,9	4 989,7	4 991,4
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	74 697,9	73 466,3	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542,0	290 111,5
Пасив							
I. Власний капітал	(4 179,0)	(4 342,1)	(4 078,7)	(4 474,2)	(4 900,6)	(6 463,6)	(6 298,8)
Статутний капітал	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 214,0)	(4 377,1)	(4 113,7)	(4 509,2)	(4 935,6)	(6 498,6)	(6 333,8)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	55 569,5	56 462,8	263 789,4	265 280,2	268 299,2	268 445,3	280 854,1
IV. Поточні зобов'язання	23 307,4	21 345,6	20 204,2	37 463,4	28 697,1	28 560,3	15 556,2
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	9 841,1	8 808,7	7 165,0	5 695,5	15 024,9	14 690,1	14 864,0
Поточні зобов'язання за розрахунками							
з бюджетом	0,0	18,6	18,6	18,6	0,0	19,4	19,4
зі страхування	1,0	1,1	2,0	0,0	22,6	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	13 465,3	12 517,2	13 016,6	31 749,3	13 649,6	13 580,8	672,8
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	74 697,9	73 466,3	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542,0	290 111,5

Джерело: ТОВ «Конкурітто»

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	9 міс. 2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий обсяг продажів	2 068,4	738,3	1 776,0	1 882,6	2 243,2	290,1	658,7
Інші операційні доходи	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	322,6	0,0	137 070,0	148 987,9	233 380,1	11,9	12 213,6
Разом чисті доходи	2 391,1	738,3	138 846,0	150 870,5	235 623,3	302,0	12 872,3
Матеріальні витрати	1,6	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	225,5	8,7	16,1	24,2	32,4	8,0	16,3
Відрахування на соціальні заходи	79,5	3,3	6,0	9,0	12,1	3,0	6,0
Амортизація	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	299,9	50,7	218,4	295,6	466,6	64,2	131,5
Собівартість реалізованих товарів	2 013,5	838,7	2 326,8	2 463,0	2 817,3	232,6	600,6
Інші звичайні витрати	2 213,5	0,0	136 178,4	148 374,0	233 010,1	0,0	11 958,7
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0
Разом витрати	4 837,0	901,4	138 746,7	151 165,8	236 344,9	307,8	12 713,3
Чистий прибуток (збиток)	(2 445,9)	(163,1)	100,3	(295,3)	(721,6)	(5,8)	159,0

Джерело: ТОВ «Конкурітто»

Графік виконання БМР Багатофункціонального комплексу громадського та житлового призначення по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську

№ з/п	Найменування робіт	Початок робіт	Завершення робіт
1	Демонтажні роботи	березень 2008 р.	грудень 2008 р.
2	Зведення каркасу:	серпень 2008 р.	травень 2011 р.
	• пальове поле	серпень 2008 р.	квітень 2009 р.
	• ростверки	квітень 2009 р.	липень 2009 р.
	• монолітний каркас	липень 2009 р.	жовтень 2010 р.
	• кладка стін	лютий 2010 р.	травень 2011 р.
	• кладка перегородок	лютий 2011 р.	травень 2011 р.
3	Фасадні роботи	жовтень 2010 р.	липень 2011 р.
4	Оздоблювальні роботи	червень 2011 р.	липень 2012 р.
5	Благоустрій	травень 2011 р.	листопад 2011 р.
6	Улаштування зовнішніх мереж	червень 2008 р.	червень 2010 р.
7	Улаштування внутрішніх мереж	листопад 2010 р.	грудень 2011 р.
8	Монтаж обладнання	травень 2011 р.	листопад 2011 р.

Джерело: ТОВ «Конкурітто»

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

Показник	2006	2007	2008	I півр. 2009
Актив				
I. Необоротні активи	0,0	130,7	28 337,5	28 212,2
Основні засоби	0,0	15,4	46,5	42,2
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	115,3	28 291,0	28 170,1
II. Оборотні активи	37,7	3 243,2	25 522,0	21 779,5
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
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	20,4	8,9	7,5
Баланс	37,7	3 394,3	53 868,4	49 999,3
Пасив				
I. Власний капітал	36,7	109,7	(1 582,5)	(1 282,5)
Статутний капітал	40,0	40,0	40,0	40,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3,3)	69,7	(1 622,5)	(1 322,5)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	1,0	3 284,6	55 450,9	51 281,8
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
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	37,7	3 394,3	53 868,4	49 999,3

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
Чистий обсяг продажів	0,0	298,6	112,3	139,9
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
Разом чисті доходи	0,0	37 235,8	103 847,3	2 393,3
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
Разом витрати	3,3	37 162,8	104 284,9	2 093,3
Чистий прибуток (збиток)	(3,3)	73,0	(437,6)	300,0

Джерело: ТОВ «С.Ю.Десіжн»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську станом на 13.05.2010 р.

Джерело: Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську станом на кінець вересня 2010 року

Джерело: www.skyscrapercity.com

Рейтинговий звіт KORT 001-009 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">• серій А, Е, І – 64 705 300,00 грн.• серій В, F, J – 11 850 750,00 грн.• серій С, G, K – 16 170 000,00 грн.• серій D, H, L – 10 093 725,00 грн. на загальну суму: 308 459 325,00 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	<ul style="list-style-type: none">• серій А, Е, І – 59,00 грн.• серій В, С, F, G, J, K – 75,00 грн.• серій D, H, L – 89 325,00 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none">• серій А, Е, І – 1 096 700 штук• серій В, F, J – 158 010 штук• серій С, G, K – 215 600 штук• серій D, H, L – 113 штук загальною кількістю: 4 411 269 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-D – з 30.10.2008 р. по 30.09.2009 р.• серій Е-H – з 01.03.2009 р. по 31.12.2009 р.• серій I-L – з 01.10.2009 р. по 30.09.2010 р.
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:	26.10.2010 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 II квартал та I півріччя 2010 року 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	25.12.2008	19.11.2009	23.11.2009	24.11.2009	25.11.2009	30.03.2010	22.06.2010	26.10.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	-	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	призупинення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатофункціонального комплексу громадського та житлового призначення по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську (станом на 30.06.2010 р. – 44,2 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Л.

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

- перенесенням терміну введення комплексу в експлуатацію на II квартал 2014 року (попередній термін введення в експлуатацію – III квартал 2012 року);
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.06.2010 р. (-) 6,3 млн. грн.), внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Актив	19 762,2	74 697,9	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542	290 111,5
Дебіторська заборгованість	4 273,9	23 681,4	158 971,9	163 245,7	230 152,1	228 802,1	236 020,6
Товарно-матеріальні запаси	6 495,9	5 336,8	2 853,0	2 589,0	2 222,3	1 989,7	1 621,6
Основні засоби	6 147,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
Незавершене будівництво	7,3	37 079,8	39 685,9	42 078,4	43 990,7	44 073,5	44 234,9
Довгострокові зобов'язання	9 671,5	55 569,5	263 789,4	265 280,2	268 299,2	268 445,3	280 854,1
Власний капітал	(1 916,70)	(4 179,0)	(4 078,7)	(4 474,2)	(4 900,6)	(6 463,6)	(6 298,8)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	467,4	2 068,4	1 776,0	1 882,6	2 243,2	290,1	658,7
Разом чисті доходи	700,7	2 391,1	138 846,0	150 870,5	235 623,3	302,0	12 872,3
Разом витрати	2 002,6	4 837,0	138 745,7	151 165,8	236 344,9	307,8	12 713,3
Чистий прибуток (збиток)	(1 301,9)	(2 445,9)	100,3	(295,3)	(721,6)	(5,8)	159,0

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.

В аналізованому періоді на ринку житлової нерухомості Дніпропетровська суттєвого поживлення не відбулося, кількість укладених угод купівлі-продажу була незначною, обсяг пропозиції значно перевищував попит як на первинному, так і вторинному ринках. У I півріччі 2010 року темпи падіння у будівельній сфері Дніпропетровщини уповільнились. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області, за січень-червень 2010 року підприємствами області виконано будівельних робіт власними силами на суму 1 110,8 млн. грн., що на 1,0% менше відповідного періоду попереднього року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на поживлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Дніпропетровськ, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування.

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 складає 69 927,2 кв. м.

Загальна площа приміщень комплексу складає 69 927,2 кв. м. Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 381 064,2 тис. грн. (разом з ПДВ), у т.ч. вартість будівництва основних будівельних об'єктів – 284 781,9 тис. грн. Станом на 30.06.2010 р. обсяг незавершеного будівництва становив 44 234,9 тис. грн. (станом на 01.04.2010 р. – 44 073,5 тис. грн.). На сьогодні на об'єкті завершено підготовчі роботи, а саме завершено будівництво дренажної системи, введена в експлуатацію трансформаторна підстанція. Також виконані роботи з встановлення ливневої системи, з виносу водопровідних систем та теплотрас. Наразі ведуться роботи з обладнання пальового поля. Крім того, проводяться роботи з встановлення обладнання другої ТП. 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.

На кінець II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Конкурітто» дорівнювала 290 111,5 тис. грн. Необоротні активи підприємства станом на 30.06.2010 р. дорівнювали 44 241,1 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 44 234,9 тис. грн. (+ 161,4 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок збільшення витрат, пов'язаних з реалізацією проекту будівництва комплексу по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську).

Оборотні активи ТОВ «Конкурітто» на кінець аналізованого кварталу становили 245 870,4 тис. грн., зменшившись протягом II кварталу 2010 року на 591,9 тис. грн. за рахунок дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом – 2 853,8 тис. грн. Заборгованість підприємства за товари та послуги дорівнювала 2 053,6 тис. грн. Обсяг поточних фінансових інвестицій становив 3 018,9 тис. грн. (насамперед акції та інші цінні папери українських підприємств).

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Конкурітто» у II кварталі 2010 року виступали довгострокові зобов'язання – 280 854,1 тис. грн., які представлені, переважно, заборгованістю за банківськими кредитами – 63 015,2 тис. грн., а також за розміщені цільові облігації власного випуску – 205 639,6 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 30.06.2010 року становили 15 556,2 тис. грн. та представлені, переважно, кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 14 864,0 тис. грн. (заборгованість перед постачальниками та підрядниками за будівельно-монтажні роботи, послуги тощо). Інші поточні зобов'язання дорівнювали 672,8 тис. грн. (податковий кредит тощо).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Конкурітто» протягом аналізованого періоду була прибутковою. Доходи Емітент отримував переважно від продажу надлишків будівельних матеріалів, цінних паперів. Натомість витрати компанії складаються з витрат на придбання будівельних матеріалів, супутніх витрат на будівництво тощо. Чистий прибуток ТОВ «Конкурітто» за підсумками I півріччя 2010 року становив 159,0 тис. грн.

16.10.2008 р. тимчасовими свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А-L за №804-815/2/08-Т відповідно. Станом на 01.07.2010 р. облігації серій А-Н перебувають у обігу у сумі 205 639,6 тис. грн. (66,7% від загального номінального обсягу). Облігацій інших серій у обігу не перебувають.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Конкурітто», тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Актив							
I. Необоротні активи	37 086,0	38 656,6	39 692,1	42 084,6	43 996,9	44 079,7	44 241,1
Незавершене будівництво	37 079,8	38 650,4	39 685,9	42 078,4	43 990,7	44 073,5	44 234,9
Основні засоби	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
II. Оборотні активи	37 611,9	34 809,7	240 222,8	256 184,8	248 098,8	246 462,3	245 870,4
Запаси	5 336,8	4 498,1	2 853,0	2 589,0	2 222,3	1 989,7	1 621,6
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 007,2	697,1	138 261,8	150 021,9	216 581,7	1 611,3	2 053,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками	798,6	1 974,3	1 870,0	3 307,7	3 652,8	3 663,8	2 853,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 618,3	19 573,0	18 840,1	9 916,1	9 917,6	223 527,0	231 113,2
Поточні фінансові інвестиції	2 875,6	2 878,3	72 649,0	84 924,6	10 443,2	10 459,7	3 018,9
Грошові кошти та їх еквіваленти	8,0	192,6	702,3	396,9	242,3	221,1	217,9
Інші оборотні активи	5 967,4	4 996,3	5 046,6	5 028,6	5 038,9	4 989,7	4 991,4
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	74 697,9	73 466,3	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542,0	290 111,5
Пасив							
I. Власний капітал	(4 179,0)	(4 342,1)	(4 078,7)	(4 474,2)	(4 900,6)	(6 463,6)	(6 298,8)
Статутний капітал	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 214,0)	(4 377,1)	(4 113,7)	(4 509,2)	(4 935,6)	(6 498,6)	(6 333,8)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	55 569,5	56 462,8	263 789,4	265 280,2	268 299,2	268 445,3	280 854,1
IV. Поточні зобов'язання	23 307,4	21 345,6	20 204,2	37 463,4	28 697,1	28 560,3	15 556,2
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	9 841,1	8 808,7	7 165,0	5 695,5	15 024,9	14 690,1	14 864,0
Поточні зобов'язання за розрахунками							
з бюджетом	0,0	18,6	18,6	18,6	0,0	19,4	19,4
зі страхування	1,0	1,1	2,0	0,0	22,6	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	13 465,3	12 517,2	13 016,6	31 749,3	13 649,6	13 580,8	672,8
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	74 697,9	73 466,3	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542,0	290 111,5

Джерело: ТОВ «Конкурітто»

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	9 міс. 2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий обсяг продажів	2 068,4	738,3	1 776,0	1 882,6	2 243,2	290,1	658,7
Інші операційні доходи	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	322,6	0,0	137 070,0	148 987,9	233 380,1	11,9	12 213,6
Разом чисті доходи	2 391,1	738,3	138 846,0	150 870,5	235 623,3	302,0	12 872,3
Матеріальні витрати	1,6	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	225,5	8,7	16,1	24,2	32,4	8,0	16,3
Відрахування на соціальні заходи	79,5	3,3	6,0	9,0	12,1	3,0	6,0
Амортизація	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	299,9	50,7	218,4	295,6	466,6	64,2	131,5
Собівартість реалізованих товарів	2 013,5	838,7	2 326,8	2 463,0	2 817,3	232,6	600,6
Інші звичайні витрати	2 213,5	0,0	136 178,4	148 374,0	233 010,1	0,0	11 958,7
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0
Разом витрати	4 837,0	901,4	138 746,7	151 165,8	236 344,9	307,8	12 713,3
Чистий прибуток (збиток)	(2 445,9)	(163,1)	100,3	(295,3)	(721,6)	(5,8)	159,0

Джерело: ТОВ «Конкурітто»

Графік виконання БМР Багатофункціонального комплексу громадського та житлового призначення по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську

№ з/п	Найменування робіт	Початок робіт	Завершення робіт
1	Демонтажні роботи	березень 2008 р.	грудень 2008 р.
2	Зведення каркасу:	серпень 2008 р.	травень 2011 р.
	• пальове поле	серпень 2008 р.	квітень 2009 р.
	• ростверки	квітень 2009 р.	липень 2009 р.
	• монолітний каркас	липень 2009 р.	жовтень 2010 р.
	• кладка стін	лютий 2010 р.	травень 2011 р.
	• кладка перегородок	лютий 2011 р.	травень 2011 р.
3	Фасадні роботи	жовтень 2010 р.	липень 2011 р.
4	Оздоблювальні роботи	червень 2011 р.	липень 2012 р.
5	Благоустрій	травень 2011 р.	листопад 2011 р.
6	Улаштування зовнішніх мереж	червень 2008 р.	червень 2010 р.
7	Улаштування внутрішніх мереж	листопад 2010 р.	грудень 2011 р.
8	Монтаж обладнання	травень 2011 р.	листопад 2011 р.

Джерело: ТОВ «Конкурітто»

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

Показник	2006	2007	2008	I півр. 2009
Актив				
I. Необоротні активи	0,0	130,7	28 337,5	28 212,2
Основні засоби	0,0	15,4	46,5	42,2
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	115,3	28 291,0	28 170,1
II. Оборотні активи	37,7	3 243,2	25 522,0	21 779,5
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
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	20,4	8,9	7,5
Баланс	37,7	3 394,3	53 868,4	49 999,3
Пасив				
I. Власний капітал	36,7	109,7	(1 582,5)	(1 282,5)
Статутний капітал	40,0	40,0	40,0	40,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3,3)	69,7	(1 622,5)	(1 322,5)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	1,0	3 284,6	55 450,9	51 281,8
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
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	37,7	3 394,3	53 868,4	49 999,3

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
Чистий обсяг продажів	0,0	298,6	112,3	139,9
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
Разом чисті доходи	0,0	37 235,8	103 847,3	2 393,3
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
Разом витрати	3,3	37 162,8	104 284,9	2 093,3
Чистий прибуток (збиток)	(3,3)	73,0	(437,6)	300,0

Джерело: ТОВ «С.Ю.Десіжн»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську станом на 13.05.2010 р.

Джерело: Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мандриківській, 43 у м. Дніпропетровську станом на кінець вересня 2010 року

Джерело: www.skyscrapercity.com