

Рейтинговий звіт KORT 001-008 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:	22.06.2010 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 I квартал 2010 року, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	-	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	призупинення	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 31.03.2010 р. – 44,0 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 31.03.2010 р. (-) 6,5 млн. грн.), внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- 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 кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Актив	19 762,2	74 697,9	73 466,3	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542
Дебіторська заборгованість	4 273,9	23 681,4	22 244,4	158 971,9	163 245,7	230 152,1	228 802,1
Товарно-матеріальні запаси	6 495,9	5 336,8	4 498,1	2 853,0	2 589,0	2 222,3	1 989,7
Основні засоби	6 147,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
Незавершене будівництво	7,3	37 079,8	38 650,4	39 685,9	42 078,4	43 990,7	44 073,5
Довгострокові зобов'язання	9 671,5	55 569,5	56 462,8	263 789,4	265 280,2	268 299,2	268 445,3
Власний капітал	(1 916,70)	(4 179,0)	(4 342,1)	(4 078,7)	(4 474,2)	(4 900,6)	(6 463,6)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	467,4	2 068,4	738,3	1 776,0	1 882,6	2 243,2	290,1
Разом чисті доходи	700,7	2 391,1	738,3	138 846,0	150 870,5	235 623,3	302,0
Разом витрати	2 002,6	4 837,0	901,4	138 745,7	151 165,8	236 344,9	307,8
Чистий прибуток (збиток)	(1 301,9)	(2 445,9)	(163,1)	100,3	(295,3)	(721,6)	(5,8)

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.

Спад на ринку нерухомості м. Дніпропетровськ продовжувався в 2010 році. Зокрема, за січень-квітень 2010 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 638,4 млн. грн., що на 7,7% 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. Незважаючи на зниження цін суттєвого поживлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. 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 кредитуванням.

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 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 31.03.2010 р. обсяг незавершеного будівництва становив 44 073,5 тис. грн. (станом на 01.01.2010 р. – 43 990,7 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 пального поля. Крім того, проводяться роботи з встановлення обладнання другої ТП (Додаток № 3 до рейтингового звіту). 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 I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Конкурітто» дорівнювала 290 542,0 тис. грн. Необоротні активи підприємства станом на 31.03.2010 р. дорівнювали 44 079,7 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 44 073,5 тис. грн. (+ 82,8 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 246 462,3 тис. грн., зменшившись протягом I кварталу 2010 року на 1 636,5 тис. грн. за рахунок дебіторської заборгованості за товари та послуги – 1 611,3 тис. грн. Обсяг поточних фінансових інвестицій становив 10 459,7 тис. грн. (насамперед акції та інші цінні папери українських підприємств). Балансова вартість товарно-матеріальних запасів підприємства дорівнювала 1 989,7 тис. грн. (виробничі запаси для здійснення будівельно-монтажних робіт), дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом - 3 652,8 тис. грн., інша поточна дебіторська заборгованість – 223 527,0 тис. грн. (переважно заборгованість за цільові облігації, передплата за будівельно-монтажні роботи та інша заборгованість, пов'язана з організацією будівництва).

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Конкурітто» у I кварталі 2010 року були довгострокові зобов'язання – 268 445,3 тис. грн., які представлені заборгованістю за банківськими кредитами – 62 805,7 тис. грн., а також за розміщені цільові облігації власного випуску – 205 639,6 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 31.03.2010 року становили 28 560,3 тис. грн. та представлені, переважно, кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 14 960,1 тис. грн. (заборгованість перед постачальниками та підрядниками за будівельно-монтажні роботи, послуги тощо). Інші поточні зобов'язання дорівнювали 13 580,8 тис. грн. (податковий кредит тощо).

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 збиток ТОВ «Конкурітто» за підсумками I кварталу 2010 року становив 5,8 тис. грн.

ТОВ «Конкурітто» уклало угоду про надання двох бланкових банківських кредитів з КБ «ПриватБанк» на загальну суму 315 225,5 тис. грн. під 14% річних. Станом на 31.03.2010 р. заборгованість за кредитами становила 62 805,7 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 01.04.2010 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	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Актив							
I. Необоротні активи	29 451,4	37 086,0	38 656,6	39 692,1	42 084,6	43 996,9	44 079,7
Незавершене будівництво	29 444,1	37 079,8	38 650,4	39 685,9	42 078,4	43 990,7	44 073,5
Основні засоби	7,3	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
II. Оборотні активи	27 394,7	37 611,9	34 809,7	240 222,8	256 184,8	248 098,8	246 462,3
Запаси	5 838,8	5 336,8	4 498,1	2 853,0	2 589,0	2 222,3	1 989,7
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	987,1	1 007,2	697,1	138 261,8	150 021,9	216 581,7	1 611,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками	1 899,5	798,6	1 974,3	1 870,0	3 307,7	3 652,8	3 663,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 238,7	21 618,3	19 573,0	18 840,1	9 916,1	9 917,6	223 527,0
Поточні фінансові інвестиції	2 868,9	2 875,6	2 878,3	72 649,0	84 924,6	10 443,2	10 459,7
Грошові кошти та їх еквіваленти	148,6	8,0	192,6	702,3	396,9	242,3	221,1
Інші оборотні активи	3 413,1	5 967,4	4 996,3	5 046,6	5 028,6	5 038,9	4 989,7
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	56 846,1	74 697,9	73 466,3	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542,0
Пасив							
I. Власний капітал	(3 736,4)	(4 179,0)	(4 342,1)	(4 078,7)	(4 474,2)	(4 900,6)	(6 463,6)
Статутний капітал	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 771,4)	(4 214,0)	(4 377,1)	(4 113,7)	(4 509,2)	(4 935,6)	(6 498,6)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	51 881,5	55 569,5	56 462,8	263 789,4	265 280,2	268 299,2	268 445,3
IV. Поточні зобов'язання	8 701,0	23 307,4	21 345,6	20 204,2	37 463,4	28 697,1	28 560,3
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	7 501,4	9 841,1	8 808,7	7 165,0	5 695,5	15 024,9	14 690,1
Поточні зобов'язання за розрахунками							
з бюджетом	0,0	0,0	18,6	18,6	18,6	0,0	19,4
зі страхування	0,9	1,0	1,1	2,0	0,0	22,6	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 198,7	13 465,3	12 517,2	13 016,6	31 749,3	13 649,6	13 580,8
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	56 846,1	74 697,9	73 466,3	279 914,9	298 269,4	292 095,7	290 542,0

Джерело: ТОВ «Конкурітто»

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

Показник	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	9 міс. 2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажів	1 443,9	2 068,4	738,3	1 776,0	1 882,6	2 243,2	290,1
Інші операційні доходи	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	11,8	322,6	0,0	137 070,0	148 987,9	233 380,1	11,9
Разом чисті доходи	1 455,8	2 391,1	738,3	138 846,0	150 870,5	235 623,3	302,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	1,6	1,6	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Витрати на оплату праці	178,9	225,5	8,7	16,1	24,2	32,4	8,0
Відрахування на соціальні заходи	63,4	79,5	3,3	6,0	9,0	12,1	3,0
Амортизація	2,4	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	186,6	299,9	50,7	218,4	295,6	466,6	64,2
Собівартість реалізованих товарів	1 283,2	2 013,5	838,7	2 326,8	2 463,0	2 817,3	232,6
Інші звичайні витрати	1 742,9	2 213,5	0,0	136 178,4	148 374,0	233 010,1	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0
Разом витрати	3 459,0	4 837,0	901,4	138 746,7	151 165,8	236 344,9	307,8
Чистий прибуток (збиток)	(2 003,2)	(2 445,9)	(163,1)	100,3	(295,3)	(721,6)	(5,8)

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 07.12.2009 р.

Джерело: www.skyscrapercity.com



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

Джерело: Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг»