

## **Рейтинговий звіт KAFD 002-008 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «К ЕНД Ф Д»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія В – 72 447 075,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серія В – 72,50 грн.
Кількість облігацій:	серія В – 999 270 шт. загальна кількість: 999 270 шт.
Термін розміщення:	з 18.05.2009 р. по 09.04.2010 р.
Термін обігу:	після реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку України звіту про результати розміщення облігацій та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій та триває до 29.06.2010 р/
Термін погашення:	з 30.06.2010 р. по 28.12.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	05.07.2007 р.
Дата оновлення:	28.05.2009 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 шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «К ЕНД Ф Д» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	18.01.07	05.07.07	10.02.09	28.05.09
Рівень рейтингу	uaB	uaBB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	зниження	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.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «К ЕНД Ф Д» підтримується:**

- наявністю у Емітента та групи, учасником якої є ТОВ «К ЕНД Ф Д», досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «К ЕНД Ф Д» обмежується:**

- перебуванням у заставі за кредитом майнових прав на частину житлових та нежитлових приміщень за проєктом будівництва першої черги багатофункціонального житлово-будівельного комплексу в районі вул. Херсонській – вул. Щорса – вул. Ушинського – пр. Пушкіна в центральній частині міста Дніпропетровська, для фінансування будівництва якого Емітент здійснив випуск облігацій серії В;
- можливими ускладненнями з отриманням фінансування проєкту житлово-будівельного комплексу в умовах складної ситуації на фінансовому ринку, а також в умовах низького платоспроможного попиту на нерухомість на первинному ринку;
- залежністю виконання зобов'язань за запланованим випуском облігацій серії В (кінцевий термін погашення – 28.12.2010 р.) від своєчасного введення в експлуатацію житлово-будівельного комплексу, що заплановано на кінець II кварталу 2010 року;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	4 430,9	25 255,2	59 499,8	97 497,1	139 587,6	133 575	106 486
Власний капітал	10,2	91,5	16,6	131,9	33 023,8	33 089	33 197
Дебіторська заборгованість	748,3	3 957,2	2 122,8	3 149,6	2 966,5	1 299	537
Кредиторська заборгованість	12,3	129,0	138,6	16 026,6	18 873,8	3 542	2 286
Поточні зобов'язання за розрахунками	12,3	129,0	138,6	166,5	137,6	262	554
Товарно-матеріальні запаси	0,5	0,6	0,1	0,2	0,2	1	54
Незавершене будівництво	3 591,8	18 349,7	48 982,5	82 286,4	89 689,4	82 585	56 428

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий дохід від реалізації	209,1	1 869,5	3 305,9	5 789,1	3 183	336
Валовий прибуток	209,1	1 869,5	3 305,9	4 824,2	3 183	336
Операційний прибуток	16,1	1 334,6	2 454,2	3 797,6	1 861	(41)
Чистий прибуток (збиток)	13,9	1 021,6	1 968,3	2 848,2	1 945	108

ТОВ «К ЕНД Ф Д» зареєстровано у м. Дніпропетровську 08.10.2001 р. Основним напрямом діяльності Товариства є загальне будівництво будівель, діяльність у сфері архітектури, проектування та організація будівельних робіт. ТОВ «К ЕНД Ф Д» як Замовник та Інвестор реалізує інвестиційний проект реконструкції та будівництва першої черги будівель громадського та житлового призначення у кварталі, що обмежений вул. Херсонською – пр. Пушкіна – пров. Ушинського – вул. Щорса. З метою подальшого фінансування будівництва цього комплексу ТОВ «К ЕНД Ф Д» планує залучити кошти шляхом випуску та розміщення цільових облігацій серії В загальною номінальною вартістю 72 447 075,00 грн.

Закінчення будівельних робіт за проектом згідно з скоригованим графіком виконання робіт заплановано на червень 2010 року. Запланований термін введення об'єкта в експлуатацію – кінець II кварталу 2010 р. За даними компанії, за об'єктом будівництва виконано роботи з облаштування паркінгу, завершено будівництво та благоустрій пішохідного бульвару, частково виконано каркас стилобатної частини.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. У найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «К ЕНД Ф Д» зменшилась на 20,28%, або на 27 089,0 тис. грн., і складала на кінець I кварталу 2009 року 106 486,0 тис. грн. Зменшення валюти балансу компанії зумовлено зменшенням необоротних активів у частині незавершеного будівництва, а також дебіторської заборгованості за виданими авансами. Основним джерелом формування валюти балансу компанії виступили кошти, отримані як цільове фінансування, інші довгострокові активи та власний капітал. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «К ЕНД Ф Д» протягом I кварталу 2009 року була прибутковою. Прибуток товариства склав 108 тис. грн.

Згідно з кредитним договором одержало банківську позику у розмірі 11 560 000,00 грн. Цільове призначення кредиту – поповнення обігових коштів під час ведення основної діяльності. Як забезпечення виконання кредитних зобов'язань за кредитним договором надається частина майнових прав на нерухомість за проектом

будівництва першої черги багатофункціонального житлово-будівельного комплексу з реконструкцією забудови кварталів у районі вул. Херсонській – вул. Щорса – вул. Ушинського – пр. Пушкіна в центральній частині міста Дніпропетровська, а також корпоративні права емітента у статутному фонді іншого товариства.

У березні 2007 року ТОВ «К ЕНД Ф Д» почало розміщення першого випуску дисконтних облігацій серії А загальним номінальним обсягом 25 000 000,0 грн. Метою використання коштів, отриманих від розміщення облігацій, є залучення додаткових обігових грошових коштів для ведення господарської діяльності. Свідоцтво про випуск облігацій серії А, реєстраційний № 80/2/07 від 22.02.2007 р., видане Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Дата закінчення обігу – 05.03.2016 р. Товариством було розміщено 100% заявленого обсягу емісії серії А загальною номінальною вартістю 25 000 тис. грн., які обліковуються в балансі за вартістю в 24 977 тис. грн.

Фінансові ресурси, залучені від розміщення цільових облігацій серії В, планується спрямувати на фінансування будівництва житлової надбудови над стилوباتною частиною першої черги будівель громадського та житлового призначення у кварталі, що обмежений пр. Пушкіна – вул. Ушинського – вул. Щорса – вул. Херсонською в центральній частині міста Дніпропетровська. Одна облігація надає право на отримання 0,01 квадратного метра загальної площі обраного житлового приміщення по вул. Херсонській – вул. Щорса – вул. Ушинського – пр. Пушкіна в центральній частині міста Дніпропетровська. Згідно з затвердженою документацією загальна площа квартир об'єкта фінансування становить 10 518,7 кв. м. Згідно з Договором-зобов'язанням № 2/62 від 15.03.2007 р. між ТОВ «К ЕНД Ф Д» та Дніпропетровською міською радою 5% (п'ять відсотків) від загальної площі квартир об'єкта будівництва, за рахунок якого здійснюватиметься погашення випуску цільових облігацій, Емітент має передати Дніпропетровській міській раді. Отже, площа, за рахунок якої здійснюватиметься погашення цільових облігацій, складає  $10\,518,7 \text{ кв. м} \times 0,95 = 9992,7 \text{ кв. м}$ , або 95% від загальної площі квартир.

Облігації ТОВ «К ЕНД Ф Д» серії В були зареєстровані ДКЦПФР 29 квітня 2009 року, про що товариство отримало тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій за номером 147/2/09-Т. Розміщення облігацій поки не відбувалося.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «К ЕНД Ф Д» знижено до рівня uaB, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «К ЕНД Ф Д», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
<b>I. Необоротні активи, усього за розділом</b>	<b>18 385,6</b>	<b>57 402,8</b>	<b>82 392,1</b>	<b>122 806,0</b>	<b>115 684</b>	<b>89 522</b>
Нематеріальні активи по залишковій вартості	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
первісна вартість	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0
знос	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Незавершене будівництво	18 349,7	57 323,5	82 286,4	89 689,4	82 585	56 428
Основні засоби по залишковій вартості	35,9	79,3	38,7	49,6	32	27
первісна вартість	50,1	113,7	89,2	103,5	104	104
знос	14,2	34,4	50,5	53,9	72	77
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	0,0	33 000,0	33 000,0	33 000
у т.ч. за методом участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	33 000,0	33 000,0	33 000
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	67,0	67,0	67,0	67
Інвестиційна нерухомість по залишковій вартості	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
знос	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>II. Оборотні активи, усього за розділом</b>	<b>6 869,6</b>	<b>10 590,4</b>	<b>15 105,0</b>	<b>16 781,6</b>	<b>17 891</b>	<b>16 964</b>
Виробничі запаси	0,6	0,0	0,2	0,2	1	54
Незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари:	169,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	3 788,1	1 970,8	3 082,6	2 899,5	1 299	535
у т.ч. за виданими авансами	3 786,2	1 969,9	3 070,4	2 885,5	1 271	498
Інша дебіторська заборгованість	0,0	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1 124,6	581,8	617,7	1 103,7	24	158
Інші оборотні активи	1 787,2	8 034,4	11 404,5	12 778,2	16 567	16 215
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>АКТИВ. Валюта балансу</b>	<b>25 255,2</b>	<b>67 993,2</b>	<b>97 497,1</b>	<b>139 587,6</b>	<b>133 575</b>	<b>106 486</b>

## Балансові дані ТОВ «К ЕНД Ф Д», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
<b>I. Власний капітал, усього за розділом</b>	<b>91,5</b>	<b>75,1</b>	<b>131,9</b>	<b>33 023,8</b>	<b>33 089</b>	<b>33 197</b>
Статутний капітал	11,8	11,8	11,8	33 011,8	33 012	33 012
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	79,7	63,3	120,1	12,0	77	185
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>25 034,7</b>	<b>67 117,1</b>	<b>81 338,6</b>	<b>87 690,0</b>	<b>60 145</b>	<b>33 912</b>
у т.ч. цільове фінансування	25 034,7	67 117,1	81 338,6	87 690,0	60 145	33 912
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>651,3</b>	<b>15 860,1</b>	<b>18 736,2</b>	<b>36 537</b>	<b>36 537</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	11 560	11 560
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	651,3	15 860,1	18 736,2	24 977	24 977
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>129,0</b>	<b>149,7</b>	<b>166,5</b>	<b>137,6</b>	<b>3 804</b>	<b>2 840</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,0	3 542	2 286
Поточні зобов'язання за розрахунками	129,0	149,4	163,7	137,3	262	554
у т.ч. з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання, пов'язані з необоротними активами та групами вибуття	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,3	2,8	0,3	0,0	0,0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>ПАСИВ. Валюта балансу</b>	<b>25 255,2</b>	<b>67 993,2</b>	<b>97 497,1</b>	<b>139 587,6</b>	<b>133 575</b>	<b>106 486</b>

## Фінансові результати ТОВ «К ЕНД Ф Д», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
<b>Дохід від реалізації продукції</b>	<b>2 243,4</b>	1 354,4	<b>5 789,1</b>	<b>3 820</b>	<b>403</b>
Податок на додану вартість	373,9	225,7	964,9	637	67
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	1 869,5	1 128,7	4 824,2	3 183	336
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток	1 869,5	1 128,7	4 824,2	3 183	336
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	534,9	242,4	1 149,1	1 270	320
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	0,0	52	57
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>1 334,6</b>	<b>886,3</b>	<b>3 675,1</b>	<b>1 861</b>	<b>(-) 41</b>
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	53,6	23,3	55,3	356	512
Інші доходи	0,0	0,0	67,2	247	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	19,5	0,0	0,0	0,0	336
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>1 368,7</b>	<b>909,6</b>	<b>3 797,6</b>	<b>2 464</b>	<b>135</b>
Податок на прибуток	347,1	227,4	949,4	519	27
Фінансові результати від звичайної діяльності	1 021,6	682,2	2 848,2	1 945	108
Надзвичайні доходи (витрати)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток</b>	<b>1 021,6</b>	<b>682,2</b>	<b>2 848,2</b>	<b>1 945</b>	<b>108</b>

**Інформація про реалізацію будівельних проектів Емітента**



Стан реалізації інвестиційно-будівельного проекту у кварталі, що обмежений пр. Пушкіна – пров. Ушинського – вул. Щорса – вул. Херсонською, м. Дніпропетровськ, станом (зліва - направо) на 30.06.2008 р. та 21.11.2008 р.



Стан реалізації інвестиційно-будівельного проекту у кварталі, що обмежений пр. Пушкіна – пров. Ушинського – вул. Щорса – вул. Херсонською, м. Дніпропетровськ, станом на початок лютого 2009 р.



Стан реалізації інвестиційно-будівельного проекту у кварталі, що обмежений пр. Пушкіна – пров. Ушинського – вул. Щорса – вул. Херсонською, м. Дніпропетровськ, станом на кінець травня 2009 р.