

Рейтинговий звіт KVCN 003-017 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	ТОВ «Ковчег»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	25.11.2005 р.
Дата оновлення:	19.11.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC
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 «Ковчег» III квартал та 9 міс. 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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	25.11.2005	31.03.2008	05.06.2009	27.08.2009	19.11.2009
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

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

- обсягом виконаних робіт за проектом житлового комплексу в Печерському районі м. Києва, обмеженого вулицями Предславинською, Ульянових та В. Васильківською (Червоноармійською) (станом на кінець III кварталу 2009 року обсяг витрат за проектом, що відображений у фінансовій звітності компанії, склав 153,1 млн. грн.).

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

- затримкою реалізації будівельного проекту житлового комплексу в Печерському районі м. Києва, обмеженого вулицями Предславинською, Ульянових та В. Васильківською (Червоноармійською);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	119 470,8	163 228,6	188 831,1	193 075,4	373 825,7	376 576,4
Власний капітал	(28 704,7)	(26 466,3)	(32 940,5)	(33 869)	150 406,1	149 187,7
Довгострокові зобов'язання	80 322,0	103 498,1	123 545,1	132 893,6	113 883,2	115 655,7
Короткострокові кредити банків	0,0	50 000,0	4 500	0	31 069,8	29 459,8
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	8 014,3	3 068,1	31 296,1	29 884,9	12 112	21 652,1
Інші поточні зобов'язання	59 832,9	33 118,1	62 419,5	64 151,6	66 337,6	60 598,2
Незавершене будівництво	51 633,5	78 204,4	139 951,6	147 368,9	149 569,4	153 104,1
Основні засоби	9 475,5	9 956,7	10 436,3	12 844,7	197 239,4	197 162,3
Грошові кошти та їх еквіваленти	263,8	4 649,1	3 789,1	292,6	194,8	2 083,8
Довгострокові фінансові інвестиції	39 731,5	1,0	1	1	1	1
Інша поточна дебіторська заборгованість	16 392,9	66 393,8	23 566,6	20 168,2	9 532,2	9 692,5

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Разом доходи	53 727,8	56 120,0	60 216,1	26 458,7	60 470,3	87 079,4
Разом витрати	49 656,8	53 881,6	66 690,3	27 387,2	61 608,6	89 436,1
Чистий прибуток (збиток)	4 071,0	2 238,4	(6 474,2)	(928,5)	(1 138,3)	(2 356,7)

ТОВ «Ковчег» виступає оператором торговельно-офісного комплексу «Мандарин Плаза», який є єдиним торговим центром «Преміум класу» в центрі м. Києва.

Сьогодні ТОВ «Ковчег» продовжує фінансувати будівництво житлового комплексу в Печерському районі м. Києва, обмеженого вулицями Предславинською, Ульянович та Червоноармійською. Станом на середину листопада 2009 р. на будівельному майданчику тривають роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 4-8 поверхів. Вартість незавершеного будівництва за об'єктом, обмеженого вулицями Предславинською, Ульянович та Червоноармійською м. Києва, згідно з балансовими даними, становить 153 104,1 тис. грн. (149 569,4 тис. грн. станом на 30.06.2009 р.).

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно з статистичними даними, в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%. Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників столиці. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною..

Валюта балансу ТОВ «Ковчег» протягом III кварталу 2009 року зросла на 2 750,7 тис. грн., або 0,74% – до 376 576,4 тис. грн. Збільшення активів відбулося переважно за рахунок зростання обсягу витрат за проектом, а також дебіторської заборгованості товариства. Збільшення пасиву відбулося за рахунок збільшення поточних та довгострокових зобов'язань. Аналіз господарсько-фінансової діяльності ТОВ «Ковчег» протягом 9 міс. 2009 року свідчить про наявність негативного фінансового результату у роботі товариства – (-)2 356,7 тис. грн.

29 грудня 2005 року ТОВ «Ковчег» отримало свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А за № 497/2/05 на загальну суму 300 000 000 грн. Метою випуску облігацій є фінансування проектно-кошторисних, будівельних та опоряджувальних робіт з будівництва житлового комплексу з паркінгом, що розташований між вул. Предславинською, Ульянович та Червоноармійською у Печерському районі в м. Києві. Станом на 30.09.2008 р. розміщення облігацій відбулося у кількості 62 072 шт. (21% емісії) на суму 48 091,4 грн.

Також наприкінці 2001-початку 2002 років ТОВ «Ковчег» розмістило в повному обсязі випуск іменних відсоткових облігацій серій А, В, С, D, Е на суму 40 млн. грн. із рівнем доходності 35%. Термін обігу – кінець 2010-початок 2011 років. Відповідно до графіка погашення облігацій компанія щокварталу нараховує відсотки в розмірі 3,4 млн. грн. і сплачує їх за плаваючим графіком, погодженим з власниками облігацій. Сплата основної суми заплановано на кінцеву дату погашення випуску облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг ТОВ «Ковчег» підтверджено на рівні uaCCC, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Дані балансу ТОВ «Ковчег», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	91 476,1	119 470,8	163 228,6	188 831,1	193 075,4	373 825,7	376 576,4
Необоротні активи:	82 303,3	100 840,5	88 162,1	150 388,9	160 214,6	346 809,8	350 267,4
Незавершене будівництво	33 267,7	51 633,5	78 204,4	139 951,6	147 368,9	149 569,4	153 104,1
Основні засоби	9 305,1	9 475,5	9 956,7	10 436,3	12 844,7	197 239,4	197 162,3
Довгострокові фінансові інвестиції	39 730,5	39 731,5	1,0	1	1	1	1
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Оборотні активи:	9 171,0	18 628,6	75 063,9	38 437,5	32 853,7	27 015,9	26 309
Виробничі запаси	21,3	0,6	51,3	55,7	1 255,6	5 662,2	303,9
Готова продукція	7,8	7,8	7,8	0	7,8	7,8	7,8
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	952,0	889,7	1 274,4	2 150,9	3 043,2	4 412,8	9 759,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	12,9	641,5	1 117,9	8 058,8	7 375	6 459,8	3 820,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 261,9	16 392,9	66 393,8	23 566,6	20 168,2	9 532,2	9 692,5
Грошові кошти та їх еквіваленти	543,5	263,8	4 649,1	3 789,1	292,6	194,8	2 083,8
Інші оборотні активи	371,6	432,3	1 569,6	816,5	711,3	746,3	641,7
Витрати майбутніх періодів:	1,8	1,7	2,6	4,7	7,1	0	0
Необоротні активи та групи вибуття:	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Пасив	91 476,1	119 470,8	163 228,6	188 831,1	193 075,4	373 825,7	376 576,4
Власний капітал:	(32 775,7)	(28 704,7)	(26 466,3)	(32 940,5)	(33 869)	150 406,1	149 187,7
Статутний капітал	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	184 484,9	184 484,9
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(32 775,7)	(28 716,5)	(26 478,1)	(32 952,3)	(33 880,8)	(34 090)	(35 309)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат та цільове фінансування:	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання:	45 151,0	80 322,0	103 498,1	123 545,1	132 893,6	113 883,2	115 655,7
Поточні зобов'язання:	79 100,9	67 853,5	86 196,8	98 226,5	94 050,8	109 536,4	111 733
Короткострокові кредити банків	10 000,0	0,0	50 000,0	4 500	0	31 069,8	29 459,8
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	5 050,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	15 928,8	8 014,3	3 068,1	31 296,1	29 884,9	12 112	21 652,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
з бюджетом	4,2	6,3	10,6	10,9	14,3	16,8	22,9
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0	0	0,2	0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	48 117,9	59 832,9	33 118,1	62 419,5	64 151,6	66 337,6	60 598,2
Доходи майбутніх періодів:	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	32 190,1	34 141,8	38 612,4	47 437,7	57 192,8	22 793,2	44 513,1	65 530,4
Інші операційні доходи	10 670,0	5 678,0	7 099,7	5 007,1	1 434,4	3 665,5	15 957,2	21 549
Інші звичайні доходи	6 856,6	7 729,7	8 015,7	3 675,2	1 588,9	0	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Разом чисті доходи	49 716,7	47 549,5	53 727,8	56 120,0	60 216,1	26 458,7	60 470,3	87 079,4
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Матеріальні витрати	4,9	12,9	46,9	23,1	18,1	0	1,5	4,9
Витрати на оплату праці	141,5	146,4	173,7	187,0	222,4	53,8	129,9	205,7
Відрахування на соціальні заходи	50,9	57,7	66,8	71,4	83	20	48,5	76,9
Амортизація	152,8	135,5	120,2	113,6	153,9	29,3	119,5	220,9
Інші операційні витрати	37 267,0	33 875,5	33 275,6	33 965,0	34 850,9	18 042	43 325,7	61 878,5
Собівартість реалізованих товарів	0,0	6,5	0,0	0,0	0	0	0	0
Інші звичайні витрати	15 013,7	16 772,8	15 938,3	19 262,7	29 370,3	8 191,9	16 195,7	24 571,9
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	35,3	258,8	1 991,7	1 050,2	1 787,8	2 477,3
Разом витрати	52 630,8	51 007,3	49 656,8	53 881,6	66 690,3	27 387,2	61 608,6	89 436,1
Чистий прибуток (збиток)	(-2 914,1)	(-3 457,8)	4 071,0	2 238,4	(6 474,2)	(928,5)	(1 138,3)	(2 356,7)



Будівельні роботи на об'єкті будівництва, обмеженого вулицями Предславинською, Ульянович та Червоноармійською станом на 21.08.2008 р. та 31.03.2009 р



Будівельні роботи на об'єкті будівництва, обмеженого вулицями Предславинською, Ульянович та Червоноармійською станом на 04.06.2009 р. та на 21.08.2009 р.



Будівельні роботи на об'єкті будівництва, обмеженого вулицями Предславинською, Ульянович та Червоноармійською станом на 17.11.2009 р.