

## **Рейтинговий звіт KVCH 002-016 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Ковчег»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облигації
Обсяг випуску:	серія А – 300 000 000,00 грн. на загальну суму: 300 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серія А – 1 000,00 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 300 000 шт. на загальну суму: 300 000 шт.
Термін розміщення:	10.01.2006-10.11.2010 рр.
Термін обігу:	10.01.2006-10.01.2011 рр.
Термін погашення:	11.01.2011-11.03.2011 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	25.11.2005 р.
Дата оновлення:	27.08.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу	uaССС
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» за II квартал 2008 року, 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
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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:**

- -

**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 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	91 476,1	119 470,8	163 228,6	188 831,1	193 075,4	373 825,7
Власний капітал	(32 775,7)	(28 704,7)	(26 466,3)	(32 940,5)	(33 869)	150 406,1
Довгострокові зобов'язання	45 151,0	80 322,0	103 498,1	123 545,1	132 893,6	113 883,2
Короткострокові кредити банків	10 000,0	0,0	50 000,0	4 500	0	31 069,8
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	15 928,8	8 014,3	3 068,1	31 296,1	29 884,9	12 112
Інші поточні зобов'язання	48 117,9	59 832,9	33 118,1	62 419,5	64 151,6	66 337,6
Незавершене будівництво	33 267,7	51 633,5	78 204,4	139 951,6	147 368,9	149 569,4
Основні засоби	9 305,1	9 475,5	9 956,7	10 436,3	12 844,7	197 239,4
Грошові кошти та їх еквіваленти	543,5	263,8	4 649,1	3 789,1	292,6	194,8
Довгострокові фінансові інвестиції	39 730,5	39 731,5	1,0	1	1	1
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 261,9	16 392,9	66 393,8	23 566,6	20 168,2	9 532,2

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом доходи	47 549,5	53 727,8	56 120,0	60 216,1	26 458,7	60 470,3
Разом витрати	51 007,3	49 656,8	53 881,6	66 690,3	27 387,2	61 608,6
Чистий прибуток (збиток)	(3 457,8)	4 071,0	2 238,4	( 6 474,2)	( 928,5)	(1 138,3)

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 кінець серпня 2009 р. на будівельному майданчику тривають роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 5-7 поверхів. Вартість незавершеного будівництва за об'єктом, обмеженого вулицями Предславинською, Ульянович та Червоноармійською м. Києва, згідно з балансовими даними, становить 149 569,4 тис. грн. (147 368,9 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.).

В II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, знаходились в глибокій кризі, що знайшло відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже перейшла на життя за кризовим графіком. Згідно статичних даних в січні-червні 2009р. порівняно з відповідним періодом попереднього року обсяг робіт у цілому по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках велися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу відбувалися здебільшого за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Цінова політика за проектами, де будівництво велося більш менш активними темпами, залишалася стабільною.

Валюта балансу ТОВ «Ковчег» протягом II кварталу 2009 року зросла на 180 750,3 тис. грн. або майже вдвічі до 373 825,7 тис. грн. Збільшення активів відбулося головним чином за рахунок зростання обсягів основних засобів, при цьому зменшилась дебіторська заборгованість товариства. Збільшення пасиву відбулося за рахунок збільшення пасивів власного капіталу, який набув позитивного значення. Аналіз господарсько-фінансової діяльності ТОВ «Ковчег» протягом 6 міс. 2009 року свідчить про наявність негативного фінансового результату у роботі товариства – (-)1 138,3 тис. грн.

27 грудня 2005 року ТОВ «Ковчег» підписало кредитний договір із комерційним банком про відкриття для компанії поновлюваної кредитної лінії. Мета отримання кредиту – рефінансування кредиторської заборгованості перед іншим комерційним банком, а також фінансування будівництва житлового комплексу в районі вулиць

Предславинської, Ульянович та Червоноармійської. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість за кредитом перед склала 31 069,8 тис. грн. За користування кредитом в II кварталі 2009 року було сплачено відсотки у сумі 53,6 тис. дол. США та 951,4 тис. грн.

Згідно з угодою від 15.07.08 ТОВ «Ковчег» також залучило кредитні кошти від нерезидента для фінансування будівництва. Обсяг заборгованості за кредитом станом на 30.06.2009 р. складає 2 196 тис. дол. США.

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 30.06.2008 р. розміщення облігацій відбулося у кількості 62 072 шт. (21% емісії) на суму 48 091,4 грн.

Наприкінці 2001-початку 2002 років ТОВ «Ковчег» розмістило у 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 року. 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. Протягом II кварталу 2009 року було сплачено 3 млн. грн. відсотків за облігаціями.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ТОВ «Ковчег» підтверджено на рівні uaССС, 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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>73 024,6</b>	<b>91 476,1</b>	<b>119 470,8</b>	<b>163 228,6</b>	<b>188 831,1</b>	<b>193 075,4</b>	<b>373 825,7</b>
Необоротні активи:	33 979,4	82 303,3	100 840,5	88 162,1	150 388,9	160 214,6	346 809,8
Незавершене будівництво	24 573,1	33 267,7	51 633,5	78 204,4	139 951,6	147 368,9	149 569,4
Основні засоби	3 976,3	9 305,1	9 475,5	9 956,7	10 436,3	12 844,7	197 239,4
Довгострокові фінансові інвестиції	5 430,0	39 730,5	39 731,5	1,0	1	1	1
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Оборотні активи:	39 043,3	9 171,0	18 628,6	75 063,9	38 437,5	32 853,7	27 015,9
Виробничі запаси	0,5	21,3	0,6	51,3	55,7	1 255,6	5 662,2
Готова продукція	1 782,8	7,8	7,8	7,8	0	7,8	7,8
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 332,7	952,0	889,7	1 274,4	2 150,9	3 043,2	4 412,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,1	12,9	641,5	1 117,9	8 058,8	7 375	6 459,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 146,7	7 261,9	16 392,9	66 393,8	23 566,6	20 168,2	9 532,2
Грошові кошти та їх еквіваленти	34 430,7	543,5	263,8	4 649,1	3 789,1	292,6	194,8
Інші оборотні активи	349,8	371,6	432,3	1 569,6	816,5	711,3	746,3
Витрати майбутніх періодів:	1,9	1,8	1,7	2,6	4,7	7,1	0
Необоротні активи та групи вибуття:	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>73 024,6</b>	<b>91 476,1</b>	<b>119 470,8</b>	<b>163 228,6</b>	<b>188 831,1</b>	<b>193 075,4</b>	<b>373 825,7</b>
Власний капітал:	(29 017,0)	(32 775,7)	(28 704,7)	(26 466,3)	(32 940,5)	(33 869)	(150 406,1)
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	0	0	184 484,9
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(29 028,8)	(32 775,7)	(28 716,5)	(26 478,1)	(32 952,3)	(33 880,8)	(34 090)
Неоплачений капітал	0,0	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	0
Довгострокові зобов'язання:	40 000,0	45 151,0	80 322,0	103 498,1	123 545,1	132 893,6	113 883,2
Поточні зобов'язання:	62 041,6	79 100,9	67 853,5	86 196,8	98 226,5	94 050,8	109 536,4
Короткострокові кредити банків	0,0	10 000,0	0,0	50 000,0	4 500	0	31 069,8
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	15 610,8	5 050,0	0,0	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	6 814,1	15 928,8	8 014,3	3 068,1	31 296,1	29 884,9	12 112
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
з бюджетом	9,4	4,2	6,3	10,6	10,9	14,3	16,8
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0,2
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	39 607,3	48 117,9	59 832,9	33 118,1	62 419,5	64 151,6	66 337,6
Доходи майбутніх періодів:	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	15 334,0	32 190,1	34 141,8	38 612,4	47 437,7	57 192,8	22 793,2	44 513,1
Інші операційні доходи	0,0	10 670,0	5 678,0	7 099,7	5 007,1	1 434,4	3 665,5	15 957,2
Інші звичайні доходи	542,8	6 856,6	7 729,7	8 015,7	3 675,2	1 588,9	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Разом чисті доходи</b>	15 876,8	49 716,7	47 549,5	53 727,8	56 120,0	60 216,1	26 458,7	60 470,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Матеріальні витрати	29,2	4,9	12,9	46,9	23,1	18,1	0	1,5
Витрати на оплату праці	12,9	141,5	146,4	173,7	187,0	222,4	53,8	129,9
Відрахування на соціальні заходи	5,1	50,9	57,7	66,8	71,4	83	20	48,5
Амортизація	79,8	152,8	135,5	120,2	113,6	153,9	29,3	119,5
Інші операційні витрати	13 472,0	37 267,0	33 875,5	33 275,6	33 965,0	34 850,9	18 042	43 325,7
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0	0	0	0
Інші звичайні витрати	14 077,3	15 013,7	16 772,8	15 938,3	19 262,7	29 370,3	8 191,9	16 195,7
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	35,3	258,8	1 991,7	1 050,2	1 787,8
<b>Разом витрати</b>	27 676,3	52 630,8	51 007,3	49 656,8	53 881,6	66 690,3	27 387,2	61 608,6
Чистий прибуток (збиток)	(11 799,5)	(2 914,1)	(3 457,8)	4 071,0	2 238,4	(6 474,2)	(928,5)	(1 138,3)



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.



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