

Рейтинговий звіт FINN 001-012 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ФІН.Н»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг емісії:	серії А - 26 965 350,00 грн. на загальну суму: 26 965 350,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А - 86 985 шт. на загальну суму: 86 985 шт.
Номінальна вартість однієї облігації:	310,00 грн.
Термін розміщення:	з 30.06.2008 р. по 30.08.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.03.2010 р.
Термін погашення:	з 01.04.2010 р. по 30.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	26.07.2007 р.
Дата оновлення:	13.07.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB
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 «ФІН.Н» за I квартал 2010 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	26.07.2007 р.	19.06.2009 р.	25.12.2009 р.	30.03.2010 р.	13.07.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підвищення із зміною прогнозу	підвищення із зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. 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 uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ФІН.Н» підтримується:

- знаходженням на завершальній стадії робіт за проектом будівництва багатопверхового житлового будинку в мікрорайоні «Омега-2А», корпус 6 у м. Севастополі, приміщення в якому мають бути передані при погашенні облігацій серії А;

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ФІН.Н» обмежується:

- відсутністю досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- збитковою діяльністю товариства (обсяг непокритого збитку товариства станом на 31.03.10 р. складає 15 827,9 тис. грн.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	42,2	228,7	46 808,1	62 421,1	56 587,3	59 372
Власний капітал	42,2	77,8	9 553,0	706	(5 158,4)	(5 851,9)
Дебіторська заборгованість	0,0	148,9	28 295,1	37 351,5	19 484,6	19 384,7
Кредиторська заборгованість	0,0	0,9	3 432,2	324,6	1 230,0	1 395,3
Поточні зобов'язання	0,0	150,9	36 224,4	27 407,2	26 373,8	29 101,4
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	596,4	12 568,1	24 525,2	27 266,9

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Разом доходи	-	16 656	1 462,1	160,7
Разом витрати	-	25 603	7 327,5	854,2
Чистий прибуток (збиток)	-	(8 947)	(5 865,4)	(693,5)

Основними видами діяльності ТОВ «ФІН.Н» є залучення фінансування будівництва житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація проектів. Сьогодні компанія реалізує свій перший проект будівництва в мікрорайоні «Омега-2А», корпус 6 у м. Севастополі загальною площею квартир 8 698,5 кв. м.

Будівництво розпочато у I кварталі 2007 року. За проектом будівництва в мікрорайоні «Омега-2А», корпус 6 станом на листопад 2007 року виконувалися роботи на рівні першого поверху. Надалі до зміни генпідрядника роботи за проектом не проводились. Зупинення у виконанні будівельних робіт пов'язане зі зміною генпідрядника та складними умовами на будівельному майданчику. Після зміни генпідрядника у квітні 2008 року роботи на об'єкті було поновлено. Станом на липень 2010 року на об'єкті будівництва закінчено облаштування каркасу будівлі, роботи з викладення зовнішніх стін перебувають, на завершальній стадії перебувають внутрішні та зовнішні оздоблювальні роботи. На майданчику виконано роботи з прокладення зовнішніх мереж водопроводу та каналізації.

У I кварталі 2010 року у будівельній галузі Автономної Республіки Крим продовжується спад, хоча темпи його уповільнились, про що свідчить зниження обсягів будівництва на 34,5% проти 45,1% у I кварталі 2009 року. Всього у січні-березні 2010 року, будівельними організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 228,4 млн. грн. Ситуація на первинному ринку нерухомості, у I кварталі 2010 року залишається складною. Із 180 новобудов, за даними компанії «SV Development» роботи ведуться лише на 20-25%. У забудовників, як і в минулому році, спостерігаються проблеми із залученням фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що не дає підстав для поживлення ринку. Ринку житлової нерухомості Автономної Республіки Крим у 2010 році залишаються неоднозначними. З однієї сторони наведені вище фактори будуть стримувати подальший розвиток, з іншої – значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування можуть вплинути на поживлення попиту на нерухомість.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ФІН.Н» збільшилася на 2 784,7 тис. грн. (з 56 587,3 тис. грн. до 59 372,0 тис. грн.) переважно за рахунок збільшення витрат за інвестиційно-будівельним проектом. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства, що переважно представлені зобов'язаннями за власними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ФІН.Н» протягом I кварталу 2010 року була збитковою. Загалом збиток підприємства за результатами зазначеного періоду склав 693,5 тис. грн.

Протягом II кварталу 2008 року ТОВ «ФІН.Н» зареєструвало та в III кварталі 2008 року розмістило облігації серії А (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій за реєстраційним номером 514/2/08, дата реєстрації – 17 червня 2008 року, дата видачі – 30 липня 2008 року).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ФІН.Н» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «ФІН.Н», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Актив	228,7	45 777,4	62 421,1	62 136,9	56 587,3	59 372,0
Необоротні активи	0,0	12 512,1	11 245	11 137,9	11 098,9	11 086,0
Незавершене будівництво	0,0	2 520,1	0	0	13	0,0
Основні засоби:	0,0	117,0	1 270	1 162,9	1 110,9	1 111
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	9 875,0	9 975	9 975	9 975	9 975
Оборотні активи	228,7	33 265,2	51 176,1	50 999	45 488,4	48 286
виробничі запаси	0,0	20,3	12 568,1	19 447,6	24 519,8	27 261,5
незавершене виробництво	0,0	383,7	0	0	0	0
готова продукція	0,0	153,9	0	5,4	5,4	5,4
товари	0,0	38,5	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	28 291,4	36,1	44,1	2,3	2,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,3	1 633,5	4 472,7	5 165,5	5 644
Інша поточна дебіторська заборгованість	148,9	3,4	35 681,9	21 934,7	14 316,8	13 738,4
Грошові кошти та їх еквіваленти:	79,8	31,9	19,3	4 917,4	1 088,4	1 111,3
Інші оборотні активи	0,0	4 341,9	1 237,2	177,1	390,2	523,1
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0	0
Пасив	228,7	45 777,4	62 421,1	62 136,9	56 587,3	59 372
Власний капітал	77,8	9 553,0	163,8	(3 968,9)	(5 158,4)	(5 851,9)
Статутний капітал	100,0	9 975,0	9 976,0	9 976	9 976	9 976
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(22,2)	(422,0)	(9 269,0)	(13 944,9)	(15 134,4)	(15 827,9)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	1,0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	34 307,9	39 957,8	35 371,9	36 122,5
Поточні зобов'язання	150,9	36 224,4	27 407,2	26 148	26 373,8	29 101,4
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	1,0	321,4	811,2	1 228,2	1 393,8
Кредиторська заборгованість перед бюджетом	0,0	3 430,9	0,3	1,5	0,3	0,1
Кредиторська заборгованість зі страхування	0,3	0,3	0,9	7,3	1,5	1,4
Кредиторська заборгованість з оплати праці	0,6	0,0	10,2	12,4	0	0
Інші поточні зобов'язання	150,0	32 792,2	27 407,2	25 315,6	25 143,8	27 706,1
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Фінансові результати ТОВ «ФІН.Н», тис. грн.

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	-	1 720	110,0	1 223,3	0,0
Інші операційні доходи	-	5 060	169,5	227,9	135,5
Інші звичайні доходи	-	9 876	2,8	10,9	25,2
Надзвичайні доходи	-	-	0,0	0,0	0,0
Разом доходи	-	16 656	282,3	1 462,1	160,7
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	11 731	5 962,2	10 389,4	2 746,3
Матеріальні витрати	-	183	2 385,4	3 879,4	1 380,1
Витрати на оплату праці	-	99	112,7	154,2	56,3
Відрахування на соціальні заходи	-	40	47,2	62,7	21,0
Амортизація	-	268	168,2	220,2	17,5
Інші операційні витрати	-	23 785	5 514,7	9 791,5	1 500,1
Собівартість реалізованих товарів	-	-	11,1	11,1	595,5
Інші звичайні витрати	-	11 274	2 681,1	3 597,8	3 597,8
Надзвичайні витрати	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-	-
Разом витрати	-	25 603	4 958,2	7 327,5	854,2
Чистий прибуток (збиток)	-	(8 947)	(4 675,9)	(5 865,4)	(693,5)



Стан виконання будівельних робіт по корпусу 6 в мікрорайоні «Омега-2а» у м. Севастополі станом на травень 2009 року та на кінець серпня 2009 року.



Стан виконання будівельних робіт по корпусу 6 в мікрорайоні «Омега-2а» у м. Севастополі станом на кінець березня 2010 року



Стан виконання будівельних робіт по корпусу 6 в мікрорайоні «Омега-2а» у м. Севастополі станом на початок липня 2010 року