

Рейтинговий звіт FINN 001-008 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: | 19.06.2009 р. |
| Рівень кредитного рейтингу: | 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 «ФІН.Н» 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 | 26.07.2007 р. | 18.11.2008 р. | 24.03.2009 р. | 19.06.2009 р. |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- |
| Прогноз: | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія: | визначення | 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.

Кредитні рейтинги 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.

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

Знаки «+/-» позначають проміжні категорії рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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

- обсягом виконаних робіт за проектом будівництва багатоповерхового житлового будинку в мікрорайоні «Омега-2А», корпус 6 у м. Севастополі (обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на кінець березня 2009 року становив 13 918,4 тис. грн.).

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

- відсутністю досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашенням цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- збитковою діяльністю товариства (обсяг непокритого збитку товариства станом на 31.03.09 р. складає (-)9 812,2 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 | 31.03.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 42,2 | 228,7 | 46 808,1 | 46 717,1 | 62 421,1 | 63 144,7 |
| Власний капітал | 42,2 | 77,8 | 9 553,0 | 9 493,1 | 706 | 163,8 |
| Дебіторська заборгованість | 0,0 | 148,9 | 28 295,1 | 26 794,9 | 37 351,5 | 37 284,2 |
| Кредиторська заборгованість | 0,0 | 0,9 | 3 432,2 | 3 439,1 | 324,6 | 194,3 |
| Поточні зобов'язання | 0,0 | 150,9 | 36 224,4 | 37 224,0 | 27 407,2 | 28 177,5 |
| Товарно-матеріальні запаси | 0,0 | 0,0 | 596,4 | 628,0 | 12 568,1 | 13 923,8 |

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 3 міс. 2009 |
|--------------------------|------|-----------|-------------|
| Разом доходи | - | 16 656 | 45,2 |
| Разом витрати | - | 25 603 | 588,4 |
| Чистий прибуток (збиток) | - | (-) 8 947 | (-) 543,2 |

Резюме

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 квартири 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 травень 2009 року на об'єкті будівництва облаштування каркасу будівлі перебуває на рівні 14-15 поверхів. Роботи з викладення зовнішніх стін виконуються на рівні 8 поверху. Відставання від наданого оновленого графіка складає близько 5 місяців. Обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на кінець березня 2009 року становив 12 568,0 тис. грн.

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. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 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. Чи не в 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. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки

укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ФІН.Н» зросла на 723,6 тис. грн. (з 62 421,1 тис. грн. до 63 144,7 тис. грн.) переважно за рахунок зростання виробничих запасів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, що переважно представлені зобов'язаннями за власними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ФІН.Н» протягом I кварталу 2009 року була збитковою. Загалом збиток підприємства за результатами I кварталу 2009 року склав 543,2 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 **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 «ФІН.Н», тис. грн.

| Показник | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.03.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|--|-------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Актив | 42,2 | 228,7 | 45 777,4 | 46 717,1 | 62 421,1 | 63 144,7 |
| Необоротні активи | 0,0 | 0,0 | 12 512,1 | 13 828,7 | 11 245 | 11 210,1 |
| Незавершене будівництво | 0,0 | 0,0 | 2 520,1 | 3 847,5 | 0 | 0 |
| Основні засоби: | 0,0 | 0,0 | 117,0 | 106,2 | 1 270 | 1 235,1 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 0,0 | 0,0 | 9 875,0 | 9 875,0 | 9 975 | 9 975 |
| Оборотні активи | 42,2 | 228,7 | 33 265,2 | 32 888,4 | 51 176,1 | 51 934,6 |
| виробничі запаси | 0,0 | 0,0 | 20,3 | 27,3 | 12 568,1 | 13 918,4 |
| незавершене виробництво | 0,0 | 0,0 | 383,7 | 403,0 | 0 | 0 |
| готова продукція | 0,0 | 0,0 | 153,9 | 153,9 | 0 | 5,4 |
| товари | 0,0 | 0,0 | 38,5 | 43,8 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за товари: | 0,0 | 0,0 | 28 291,4 | 26 792,6 | 36,1 | 78 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом: | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,1 | 1 633,5 | 2 761,4 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 0,0 | 148,9 | 3,4 | 2,2 | 35 681,9 | 34 444,8 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 42,2 | 79,8 | 31,9 | 1 111,7 | 19,3 | 359,2 |
| Інші оборотні активи | 0,0 | 0,0 | 4 341,9 | 4 353,8 | 1 237,2 | 367,4 |
| Витрати майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Пасив | 42,2 | 228,7 | 45 777,4 | 46 717,1 | 62 421,1 | 51 934,6 |
| Власний капітал | 42,2 | 77,8 | 9 553,0 | 9 493,1 | 163,8 | 163,8 |
| Статутний капітал | 100,0 | 100,0 | 9 975,0 | 9 975,0 | 9 976,0 | 9 976 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | -7,8 | -22,2 | -422,0 | -481,9 | -9 269,0 | -9 812,2 |
| Неоплачений капітал | 50,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 0 |
| Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 |
| Довгострокові зобов'язання | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 34 307,9 | 34 803,4 |
| Поточні зобов'язання | 0,0 | 150,9 | 36 224,4 | 37 224,0 | 27 407,2 | 28 177,5 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 321,4 | 177,5 |
| Кредиторська заборгованість перед бюджетом | 0,0 | 0,0 | 3 430,9 | 3 427,6 | 0,3 | 1,3 |
| Кредиторська заборгованість зі страхування | 0,0 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,9 | 5,3 |
| Кредиторська заборгованість з оплати праці | 0,0 | 0,6 | 0,0 | 11,3 | 10,2 | 10,2 |
| Інші поточні зобов'язання | 0,0 | 150,0 | 32 792,2 | 33 784,9 | 27 407,2 | 27 983,2 |
| Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 |

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

| Показник | 2007 | 2008 | 3 міс. 2009 |
|---|------|----------------|------------------|
| Чистий обсяг продажу | - | 1 720 | 45 |
| Інші операційні доходи | - | 5 060 | 0,1 |
| Інші звичайні доходи | - | 9 876 | - |
| Надзвичайні доходи | - | - | 0,1 |
| Разом доходи | - | 16 656 | 45,2 |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | - | 11 731 | 997,7 |
| Матеріальні витрати | - | 183 | 174,1 |
| Витрати на оплату праці | - | 99 | 34,3 |
| Відрахування на соціальні заходи | - | 40 | 13,1 |
| Амортизація | - | 268 | 56,1 |
| Інші операційні витрати | - | 23 785 | 952,2 |
| Собівартість реалізованих товарів | - | - | - |
| Інші звичайні витрати | - | 11 274 | 345,2 |
| Надзвичайні витрати | - | - | - |
| Податок на прибуток | - | - | - |
| Разом витрати | - | 25 603 | 588,4 |
| Чистий прибуток (збиток) | - | (8 947) | (-) 543,2 |



Рисунок 1.2. Стан виконання будівельних робіт по корпусу 6 в мікрорайоні «Омега-2а» у м. Севастополі станом на листопад 2007 року та на кінець травня 2008 року



Рисунок 1.3. Стан виконання будівельних робіт по корпусу 6 в мікрорайоні «Омега-2а» у м. Севастополі станом на 05.09.2008 р. та на початок листопада 2008 року та станом на лютий 2009 року



Рисунок 1.4. Стан виконання будівельних робіт по корпусу 6 в мікрорайоні «Омега-2а» у м. Севастополі станом на травень 2009 року