

Рейтинговий звіт FINN 001-011 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:	30.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік загалом, 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.	24.03.2009 р.	19.06.2009 р.	25.12.2009 р.	30.03.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підвищення із зміною прогнозу	підвищення із зміною прогнозу

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 31.12.09 р. складає 15 134,4 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	30.09.2009	31.12.2009
Активи	42,2	228,7	46 808,1	62 421,1	62 136,9	56 587,3
Власний капітал	42,2	77,8	9 553,0	706	(3 968,9)	(5 158,4)
Дебіторська заборгованість	0,0	148,9	28 295,1	37 351,5	26 451,5	19 484,6
Кредиторська заборгованість	0,0	0,9	3 432,2	324,6	832,4	1 230,0
Поточні зобов'язання	0,0	150,9	36 224,4	27 407,2	26 148	26 373,8
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	596,4	12 568,1	19 453	24 525,2

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	-	16 656	282,3	1 462,1
Разом витрати	-	25 603	4 958,2	7 327,5
Чистий прибуток (збиток)	-	(8 947)	(4 675,9)	(5 865,4)

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 березень 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. Обсяг витрат за проектом станом на кінець 2009 року становив 22 870,2 тис. грн.

Протягом 2009 року ринку нерухомості АР Крим були притаманні загальнодержавні тенденції. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим, в цей період, відповідно попереднього року, обсяги виконаних будівельних робіт скоротилися на 37,9% до 1 988,6 млн. грн. На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища характерні для будівельного сектора поки знайшли дещо менше відображення в АР Крим в показнику площі житла введеного в експлуатацію за 2009 рік. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Так, протягом аналізованого періоду в АР Крим введено в експлуатацію 387,3 тис. кв. м житла, що лише на 6,8% менше ніж у 2008 році. Суттєво (на 26,1%) зменшилися обсяги житла введеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками, частка якого у загальних обсягах становила 41,3%. Обсяги введення в експлуатацію житла у міських поселеннях АР Крим, у 2009 році збільшилися на 0,2% до 344,2 тис. кв. м, що становить близько 89% від загального обсягу.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ФІН.Н» скоротилася на 5 549,6 тис. грн. (з 62 136,9 тис. грн. до 56 587,3 тис. грн.) переважно за рахунок зменшення обсягу дебіторської заборгованості та залишків грошових коштів на рахунках товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, що переважно представлені зобов'язаннями за власними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ФІН.Н» протягом 2009 року була збитковою. Загалом збиток підприємства за результатами зазначеного періоду склав 5 865,4 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» підвищено до рівня **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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Актив	42,2	228,7	45 777,4	62 421,1	62 136,9	56 587,3
Необоротні активи	0,0	0,0	12 512,1	11 245	11 137,9	11 098,9
Незавершене будівництво	0,0	0,0	2 520,1	0	0	13
Основні засоби:	0,0	0,0	117,0	1 270	1 162,9	1 110,9
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	9 875,0	9 975	9 975	9 975
Оборотні активи	42,2	228,7	33 265,2	51 176,1	50 999	45 488,4
виробничі запаси	0,0	0,0	20,3	12 568,1	19 447,6	24 519,8
незавершене виробництво	0,0	0,0	383,7	0	0	0
готова продукція	0,0	0,0	153,9	0	5,4	5,4
товари	0,0	0,0	38,5	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	0,0	28 291,4	36,1	44,1	2,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,0	0,3	1 633,5	4 472,7	5 165,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	148,9	3,4	35 681,9	21 934,7	14 316,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:	42,2	79,8	31,9	19,3	4 917,4	1 088,4
Інші оборотні активи	0,0	0,0	4 341,9	1 237,2	177,1	390,2
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	42,2	228,7	45 777,4	62 421,1	62 136,9	56 587,3
Власний капітал	42,2	77,8	9 553,0	163,8	(3 968,9)	(5 158,4)
Статутний капітал	100,0	100,0	9 975,0	9 976,0	9 976	9 976
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(7,8)	(22,2)	(422,0)	(9 269,0)	(13 944,9)	(15 134,4)
Неоплачений капітал	50,0	0,0	0,0	1,0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	34 307,9	39 957,8	35 371,9
Поточні зобов'язання	0,0	150,9	36 224,4	27 407,2	26 148	26 373,8
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	1,0	321,4	811,2	1 228,2
Кредиторська заборгованість перед бюджетом	0,0	0,0	3 430,9	0,3	1,5	0,3
Кредиторська заборгованість зі страхування	0,0	0,3	0,3	0,9	7,3	1,5
Кредиторська заборгованість з оплати праці	0,0	0,6	0,0	10,2	12,4	0
Інші поточні зобов'язання	0,0	150,0	32 792,2	27 407,2	25 315,6	25 143,8
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

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

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



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



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