

Рейтинговий звіт RUNA 002-010 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Руна»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії В – 528 992,00 грн.;• серії С – 21 110 452,88 грн.;• серії D – 2 504 142,52 грн. на загальну суму: 24 143 587,40 грн.
Номінальна вартість:	<ul style="list-style-type: none">• серії В – 32,00 грн.;• серій С, D – 118,36 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії В – 16 531 шт.;• серії С – 178 358 шт.;• серії D – 21 157 шт. загальною кількістю: 216 046 шт.
Термін розміщення:	з 24.12.2007 р. по 23.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 01.12.2009 р.
Термін погашення:	з 02.12.2009 р. по 02.03.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	12.09.2005 р.
Дата оновлення:	23.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 «Руна» 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	16.10.2007	02.09.2008	27.11.2008	06.03.2008	19.06.2009	25.09.2009	17.12.2009	23.03.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

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

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облигації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва житлового комплексу «Адміралтейський» по вул. Руданського, 8Б в м. Ялті, приміщення в якому мають бути передані за випусками цільових облігацій серій А-D.

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

- затримкою будівництва житлового комплексу «Адміральський» по вул. Руданського, 8Б в м. Ялті (плановий термін здачі об'єкта в експлуатацію – I квартал 2008 року, змінений термін – II квартал 2010 року);
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів (як Замовник та Інвестор), а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- 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	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	65 208,9	65 231,8	64 267,0	64 235,0	64 165,4	64 142,5	63 081,1
Власний капітал	11 978,1	12 020,0	11 903,0	11 856,0	11 756,4	11 673,9	11 594,8
Дебіторська заборгованість	5 957,8	9 822,3	10 102,0	10 116,0	10 166,1	10 074,8	8 830,5
Довгострокові зобов'язання	51 669,3	51 669,3	51 670,0	51 670,0	51 670,1	51 670,1	0,0
Основні засоби	2,1	1,7	187,0	176,0	165,2	155,3	145,9
Незавершене будівництво	35 369,1	43 052,2	42 122,0	43 470,0	43 393,6	43 589,3	43 756,7

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	12 664,3	11 983,4	12 983,0	60,0	97,8	136,4	174,0
Разом витрати	13 032,6	11 941,5	13 051,0	107,0	243,6	364,7	481,4
Чистий прибуток	(368,3)	41,9	(68,0)	(47,0)	(145,8)	(228,3)	(307,4)

ТОВ «Руна» займається залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацією об'єктів.

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. Скорочення обсягів будівельних робіт відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності, проте найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються зведенням будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 89,9%). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 68,9% від загального обсягу, решта - з капітального та поточного ремонтів (26,1% та 5,0% відповідно).

ТОВ «Руна» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі вперше (як Замовник та Інвестор) здійснює проект будівництва 12-поверхового житлового комплексу «Адміралтейський» класу «люкс» з вбудованими об'єктами обслуговування по вул. Руданського, 8Б у м. Ялті. Орієнтована кошторисна вартість об'єкта будівництва за підрядними договорами складає 51 731 130,0 грн. (з ПДВ).

Станом на кінець IV кварталу 2009 року ТОВ «Руна» здійснило фінансування проекту у розмірі 43 756,7 тис. грн. Станом на 31.12.2009 р. на об'єкті будівництва закінчуються роботи зі зведення внутрішніх і зовнішніх пінобетонних стін виконано на 98%, роботи з улаштування цегляної кладки вентиляційних шахт та перегородок - 45%, монтаж вікон - 100%, балконних огорож - 55% (станом на 01.10.2009 р. - 15%), покрівля - 100%, роботи з облаштування заїзду у закритий паркінг та естакади – 70% (станом на 01.10.2009 р. - 60%), здійснюються внутрішні оздоблювальні роботи (нанесення гіпсової штукатурки – виконано на 80%, нанесення цементно-пісочної стяжки у квартирах – 100%). Проводяться роботи з улаштування внутрішніх інженерних мереж: водозабезпечення - 90%; електрозабезпечення – 95%; кондиціонування, вентиляція, опалювання – 70%; каналізація - 90%; монтаж слабострумних мереж – 70%, монтаж ліфтового обладнання – 90%, улаштування обрамлення фасаду – 95%.

За даними компанії, загальний ступінь будівельної готовності об'єкта на початок січня 2010 року становив 92% (станом на 01.10.2009 р. - 85%). Компанією було заплановано закінчити будівництво у I кварталі 2008 року, проте у зв'язку із затримкою проведення будівельно-монтажних робіт, введення об'єкта в експлуатацію перенесено на II квартал 2010 року.

На кінець IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Руна» дорівнювала 63 081,1 тис. грн. Необоротні активи підприємства протягом аналізованого періоду несуттєво збільшились на 158,0 тис. грн. до 53 302,6 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва – 43 756,7 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Руданського, 8Б у м. Ялті, АР Крим). Довгострокові фінансові інвестиції дорівнювали 9 400,0 тис. грн. Балансова вартість основних

засобів становила 145,9 тис. грн. (офісна техніка та обладнання, програмне забезпечення, тощо).

Оборотні активи Емітента протягом аналізованого кварталу зменшились на 1 219,4 тис. грн. до 9 777,9 тис. грн. за рахунок дебіторської заборгованості за товари та послуги – 1 101,1 тис. грн. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом становила 7 729,4 тис. грн., обсяг товарно-матеріальних запасів дорівнював – 890,5 тис. грн. На кінець IV кварталу 2009 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 40,2 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу були поточні зобов'язання – 51 486,3 тис. грн. (82% валюти балансу), які представлені, переважно з наступних статей: поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 48 767,5 тис. грн. (заборгованість за розміщені цільові облігації власного випуску серій А-D); заборгованість за товари та послуги – 421,0 тис. грн.; інші поточні зобов'язання – 2 276,9 тис. грн. (податкові зобов'язання з ПДВ).

За результатом фінансово-господарської діяльності протягом 2009 року товариство отримало чистий збиток у сумі 307,4 тис. грн. Основним джерелом отримання доходів компанії були доходи від реалізації будівельних матеріалів, від оренди, тощо. У структурі витрат підприємства переважають наступні статті: собівартість реалізованих матеріалів, витрати на оренду, рекламу, послуги зв'язку, послуги банків, тощо (інші операційні витрати), а також витрати на обслуговування облігацій (інші звичайні витрати).

Станом на 31.12.2009 р. облігації серій А-D розміщені на загальну суму 51 670,1 тис. грн. (Свідоцтва ДКЦПФР №260/2/05, №973/2/07-№975/2/07).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Руна» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Руна», тис. грн.

Показник	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Актив						
I. Необоротні активи	53 053,9	51 709,0	53 046,0	52 958,8	53 144,6	53 302,6
Незавершене будівництво	43 052,2	42 122,0	43 470,0	43 393,6	43 589,3	43 756,7
Основні засоби	1,7	187,0	176,0	165,2	155,3	145,9
Довгострокові фінансові інвестиції	10 000,	9 400,0	9 400,0	9 400,0	9 400,0	9 400,0
II. Оборотні активи	12 174,9	12 557,0	11 188,0	11 205,9	10 997,3	9 777,9
Запаси:	1 709,5	2 281,0	890,0	890,5	890,5	890,5
виробничі запаси	1 709,5	2 281,0	890,0	890,5	890,5	890,5
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	24,8	2 543,0	2 601,0	2 625,6	2 370,1	1 101,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	7 389,0	7 546,0	7 499,0	7 534,9	7 700,6	7 729,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 408,5	13,0	16,0	5,6	4,1	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	279,4	30,0	3,0	2,90	15,4	40,2
Інші оборотні активи	363,7	144,0	179,0	146,4	16,6	16,7
III. Витрати майбутніх періодів	3,0	1,0	1,0	0,7	0,0	0,6
Баланс	65 231,8	64 267,0	64 235,0	64 165,4	64 142,5	63 081,1
Пасив						
I. Власний капітал	12 020,0	11 903,0	11 856,0	11 756,4	11 673,9	11 594,8
Статутний капітал	10 762,0	10 762,0	10 762,0	10 762,0	10 762,0	10 762,0
Інший додатковий капітал	2 206,6	2 206,6	2 207,0	2 206,6	2 206,6	2 206,6
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(948,6)	(1 066,0)	(1 113,0)	(1 212,2)	(1 294,7)	(1 373,8)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	51 669,3	51 670,0	51 670,0	51 670,1	51 670,1	0,0
IV. Поточні зобов'язання	1 542,5	694,0	709,0	738,9	798,5	51 486,3
Поточні зобов'язання за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	48 767,5
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	152,3	224,0	255,0	309,5	353,9	421,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	10,3	10,0	19,0	20,9	20,9	20,9
з бюджетом	10,3	10,0	12,0	20,9	20,9	20,9
Інші поточні зобов'язання	1 379,9	460,0	435,0	408,5	423,7	2 276,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	65 231,8	64 267,0	64 235,0	64 165,4	64 142,5	63 081,1

Додаток до рейтингового звіту №2

Фінансові результати ТОВ «Руна», тис. грн.

Показник	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	86,4	30,3	412,0	60,0	97,2	135,6	173,1
Інші операційні доходи	12 564,5	0,1	5,0	0,0	0,4	0,6	0,7
Інші звичайні доходи	13,4	11 953,0	12 566,0	0,0	0,2	0,2	0,2
Разом доходи	12 664,3	11 983,4	12 983,0	60,0	97,8	136,4	174,0
Матеріальні витрати	0,0	10,8	354,0	22,0	22,4	22,4	22,4
Витрати на оплату праці	66,0	37,4	72,0	17,0	36,2	53,4	70,5
Відрахування на соціальні заходи	27,0	14,4	28,0	7,0	13,9	20,6	27,2
Амортизація	1,2	0,4	2,0	11,0	21,7	31,7	41,0
Інші операційні витрати	12 858,3	73,3	159,0	42,0	109,2	179,8	247,2
Інші звичайні витрати	80,1	11 805,2	12 436,0	8,0	40,2	56,8	73,1
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	13 032,6	11 941,5	13 051,0	107,0	243,6	364,7	481,4
Чистий прибуток (непокритий збиток)	(368,3)	41,9	(68,0)	(47,0)	(145,8)	(228,3)	(307,4)



Хід робіт на об'єкті будівництва житлового комплексу «Адміралтейський» класу «люкс» по вул. Руданського, буд. 8 Б станом на 19.11.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва житлового комплексу «Адміралтейський» класу «люкс» по вул. Руданського, буд. 8 Б станом на 04.03.2010 р.