

## **Рейтинговий звіт RUNA 001-018 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Руна»
Тип кредитного рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг емісії:	серія А - 27 527 456,00 грн. на загальну суму: 27 527 456,00 грн.
Номінальна вартість:	серія А - 32,00 грн.
Кількість:	серія А - 860 233 шт. загальна кількість: 860 233 шт.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.12.2009 р.
Термін розміщення:	25.10.2005 р. – 30.11.2007 р.
Термін погашення:	01.01.2010 р. – 31.03.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	12.09.2005 р.
Дата оновлення:	17.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 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	12.09.2005	14.09.2007	27.11.2008	06.03.2008	19.06.2009	25.09.2009	17.12.2009
Кредитний рейтинг	uaCCC+	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз рейтингу	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	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 облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- ступенем будівельної готовності житлового комплексу «Адміралтейський» по вул. Руданського, 8Б в м. Ялті (станом на 30.09.2009 р. – 85%), 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 квартали 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;
- нерегульованістю 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
Активи	65 208,9	65 231,8	64 267,0	64 235,0	64 165,4	64 142,5
Власний капітал	11 978,1	12 020,0	11 903,0	11 856,0	11 756,4	11 673,9
Дебіторська заборгованість	5 957,8	9 822,3	10 102,0	10 116,0	10 166,1	10 074,8
Довгострокові зобов'язання	51 669,3	51 669,3	51 670,0	51 670,0	51 670,1	51 670,1
Основні засоби	2,1	1,7	187,0	176,0	165,2	155,3
Незавершене будівництво	35 369,1	43 052,2	42 122,0	43 470,0	43 393,6	43 589,3

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

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

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

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. За січень-вересень 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 1 268,9 млн. грн., що на 44,3% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом 9 міс. 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 153 тис. кв. м. житлової нерухомості, що на 27,9% менше показника відповідного періоду 2008 року.

Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. 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.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі знаходитися в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

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, 8 Б у м. Ялті. Орієнтована кошторисна вартість об'єкта будівництва за підрядними договорами складає 51 731 130,0 грн. (з ПДВ).

Станом на 30.09.2009 р. ТОВ «Руна» здійснило фінансування проекту у розмірі 47 230,5 тис. грн. Станом на початок жовтня 2009 року на об'єкті будівництва здійснюються роботи зі зведення внутрішніх і зовнішніх пінобетонних стін (виконано на 98%), роботи з улаштування цегляної кладки вентиляційних шахт та перегородок (45%), монтаж вікон (100%) та балконних огорож (15%), покрівля (100%), роботи з облаштування заїзду у закритий паркінг та естакади (60%), здійснюються внутрішні оздоблювальні роботи (нанесення гіпсової штукатурки – виконано на 80%, нанесення цементно-пісочної стяжки у квартирах – 100%) та роботи з улаштування внутрішніх інженерних мереж (водозабезпечення -90%; електрозабезпечення – 95%; кондиціонування, вентиляція, опалювання – 70%; каналізація - 70%; монтаж слабкострумних мереж – виконано на 70%, монтаж

ліфтового обладнання – 90%, улаштування обрамлення фасаду – 95%). За даними компанії, загальний ступінь будівельної готовності об'єкта на кінець вересня 2009 року становить 85%.

За даними компанії, загальний ступінь будівельної готовності об'єкта на кінець вересня 2009 року становить 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 III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Руна» дорівнювала 64 142,5 тис. грн. Необоротні активи компанії протягом аналізованого періоду несуттєво збільшились на 185,8 тис. грн. до 53 144,6 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва – 43 589,3 тис. грн. (витрати на реалізацію 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 155,3 тис. грн. (офісна техніка та обладнання, програмне забезпечення, тощо). Оборотні активи компанії протягом аналізованого періоду неістотно зменшились на 208,6 тис. грн. до 10 997,3 тис. грн. за рахунок дебіторської заборгованості за товари та послуги – 2 370,1 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу були довгострокові зобов'язання – 51 670,1 тис. грн. (81% валюти балансу), які представлені заборгованістю за розміщені цільові облігації серій А-D. Поточні зобов'язання станом на 30.09.2009 р. становили 798,5 тис. грн. та практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги – 353,9 тис. грн., а також іншими поточними зобов'язаннями – 423,7 тис. грн.

За результатом фінансово-господарської діяльності 9 місяців 2009 року товариство отримало чистий збиток у сумі 228,3 тис. грн. Основним джерелом отримання доходів компанії були доходи від реалізації будівельних матеріалів, доходи від оренди, тощо. У структурі витрат підприємства переважають на ступні 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 30.09.2009 р. облігації серій А-D розміщені у повному обсязі на загальну суму 51 671,0 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	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>Актив</b>	<b>65 208,9</b>	<b>65 231,8</b>	<b>64 267,0</b>	<b>64 235,0</b>	<b>64 165,4</b>	<b>64 142,5</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>45 371,2</b>	<b>53 053,9</b>	<b>51 709,0</b>	<b>53 046,0</b>	<b>52 958,8</b>	<b>53 144,6</b>
Незавершене будівництво	35 369,1	43 052,2	42 122,0	43 470,0	43 393,6	43 589,3
Основні засоби:	2,1	1,7	187,0	176,0	165,2	155,3
Довгострокові фінансові інвестиції:	10 000,0	10 000,0	9 400,0	9 400,0	9 400,0	9 400,0
інші фінансові інвестиції	10 000,0	10 000,0	9 400,0	9 400,0	9 400,0	9 400,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>19 832,2</b>	<b>12 174,9</b>	<b>12 557,0</b>	<b>11 188,0</b>	<b>11 205,9</b>	<b>10 997,3</b>
Запаси:	1 480,0	1 709,5	2 281,0	890,0	890,5	890,5
виробничі запаси	1 480,0	1 709,5	2 281,0	890,0	890,5	890,5
Дебіторська заборгованість за товари	103,7	24,8	2 543,0	2 601,0	2 625,6	2 370,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	5 780,9	7 389,0	7 546,0	7 499,0	7 534,9	7 700,6
з бюджетом	5 780,9	7 389,0	7 546,0	7 499,0	7 534,9	7 700,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	73,2	2 408,5	13,0	16,0	5,6	4,1
Поточні фінансові інвестиції	11 710,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	415,9	279,4	30,0	3,0	2,9	15,4
в національній валюті	415,9	279,4	30,0	3,0	2,90	15,4
Інші оборотні активи	268,2	363,7	144,0	179,0	146,4	16,6
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>5,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Пасив</b>	<b>65 208,9</b>	<b>65 231,8</b>	<b>64 267,0</b>	<b>64 235,0</b>	<b>64 165,4</b>	<b>64 142,5</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>11 978,1</b>	<b>12 020,0</b>	<b>11 903,0</b>	<b>11 856,0</b>	<b>11 756,4</b>	<b>11 673,9</b>
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	2 206,6	2 207,0	2 206,6	2 206,6
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(990,5)	(948,6)	(1 066,0)	(1 113,0)	(1 212,2)	(1 294,7)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>51 669,3</b>	<b>51 669,3</b>	<b>51 670,0</b>	<b>51 670,0</b>	<b>51 670,1</b>	<b>51 670,1</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 561,5</b>	<b>1 542,5</b>	<b>694,0</b>	<b>709,0</b>	<b>738,9</b>	<b>798,5</b>
Кредиторська заборгованість за товари	164,4	152,3	224,0	255,0	309,5	353,9
Поточні зобов'язання за розрахунками:	9,8	10,3	10,0	19,0	20,9	20,9
з бюджетом	9,8	10,3	10,0	12,0	20,9	20,9
Інші поточні зобов'язання	1 387,3	1 379,9	460,0	435,0	408,5	423,7
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>64 142,5</b>

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



Хід робіт на об'єкті будівництва житлового комплексу «Адміралтейський» класу «люкс» по вул. Руданського, буд. 8 Б станом на кінець серпня 2009 року



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