

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
http://www.credit-rating.com.ua

Рейтинговий звіт RUNA 002-008 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 облігації |
| Обсяг емісії: | <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 облігацій: | <ul style="list-style-type: none">• серії В – 16 531 штука;• серії С – 178 358 штук;• серії D – 21 157 штук. загальна кількість: 216 046 штук, |
| Термін розміщення: | з 24.12.2007 р. по 23.12.2008 р. |
| Термін обігу: | після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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: | 25.09.2009 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 II квартал та I півріччя 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 | 16.10.2007 | 06.06.2008 | 02.09.2008 | 27.11.2008 | 06.03.2008 | 19.06.2009 | 25.09.2009 |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | 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 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 (85% станом на 30.06.2009 р.) 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 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 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 30.06.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 | 30.06.2009 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 24 227,7 | 65 208,9 | 65 231,8 | 64 267,0 | 64 235,0 | 64 165,4 |
| Власний капітал | 12 361,5 | 11 978,1 | 12 020,0 | 11 903,0 | 11 856,0 | 11 756,4 |
| Дебіторська заборгованість | 1 293,4 | 5 957,8 | 9 822,3 | 10 102,0 | 10 116,0 | 10 166,1 |
| Кредиторська заборгованість | 11 866,2 | 53 230,8 | 53 211,8 | 52 364,0 | 52 379,0 | 52 409,0 |
| Довгострокові зобов'язання | 11 697,8 | 51 669,3 | 51 669,3 | 51 670,0 | 51 670,0 | 51 670,1 |
| Основні фонди | 3,3 | 2,1 | 1,7 | 187,0 | 176,0 | 165,2 |
| Незавершене будівництво | 12 836,4 | 35 369,1 | 43 052,2 | 42 122,0 | 43 470,0 | 43 393,6 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2006 | 2007 | I півр. 2008 | 2008 | I кв. 2009 | I півр. 2009 |
|-----------------|---------|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| Разом доходи | 211,0 | 12 664,3 | 11 983,4 | 12 983,0 | 60,0 | 97,8 |
| Разом витрати | 667,6 | 13 032,6 | 11 941,5 | 13 051,0 | 107,0 | 243,6 |
| Чистий прибуток | (456,6) | (368,3) | 41,9 | (68,0) | (47,0) | (145,8) |

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

Компанія здійснює свою діяльність на ринку нерухомості м. Ялти АР Крим. У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища, характерні для будівельного сектору, поки не відбилися на показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009р. житла. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Протягом I півріччя 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 112,5 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 9,6% більше показника відповідного періоду 2008 року. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу уклалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

На сучасному етапі компанія реалізовує проект будівництва житлового комплексу «Адміралтейський» класу «люкс» з вбудованими об'єктами обслуговування по вул. Руданського, 8б. З метою фінансування будівництва зазначеного житлового комплексу ТОВ «Руна» емітувало два випуски іменних цільових облігацій серії А та серій В-Д загальним обсягом 51 671,0 тис. грн.

Станом на 30.06.2009 р. 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 (99%) 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 – 98%) та роботи з улаштування внутрішніх інженерних мереж (водозабезпечення, електрозабезпечення, кондиціонування, вентиляція, опалювання, каналізація, 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 червня 2009 року становить 85% (протягом II кварталу 2009 року не змінився), а обсяг фінансування складає 47 230,5 тис. грн. Компанія планувала закінчити будівництво у I кварталі 2008 року, проте у зв'язку із затримкою будівництва введення об'єкта в експлуатацію переноситься на II квартал 2010 року.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Руна» майже не змінилась (зменшилась на 69,6 тис. грн.), і станом на 30.06.2009 р. становила 64 165,4 тис. грн. Активи компанії сформовані на 82,5% з необоротних (переважно незавершене будівництво та довгострокові фінансові інвестиції) та на 17,5% з оборотних (товарно-виробничі запаси, короткострокова дебіторська заборгованість та інші оборотні активи) активів. Основними джерелами формування валюти балансу товариства у звітному періоді переважно виступали довгострокові зобов'язання (розміщені у повному обсязі облігації серій А-Д) та власний капітал.

За результатом фінансово-господарської діяльності протягом I півріччя 2009 року товариство отримало збиток у розмірі (-) 145,8 тис. грн. Основним джерелом отримання доходів компанії були доходи від реалізації продукції (реалізація будівельних матеріалів, доходи від оренди, тощо). Серед витрат відмічаються 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 30.06.2008 р. товариство розмістило облігації серій А-Д у повному обсязі на загальну суму 51 671,0 тис. грн., та отримало 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 з прогнозом «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Руна», тис. грн.

| Показник | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 30.06.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 | 30.06.2009 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Актив | 24 227,70 | 65 208,90 | 65 231,80 | 64 267,00 | 64 235,00 | 64 165,40 |
| I. Необоротні активи | 22 839,70 | 45 371,20 | 53 053,90 | 51 709,00 | 53 046,00 | 52 958,80 |
| Нематеріальні активи: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Незавершене будівництво | 12 836,40 | 35 369,10 | 43 052,20 | 42 122,00 | 43 470,00 | 43 393,60 |
| Основні засоби: | 3,30 | 2,10 | 1,70 | 187,00 | 176,00 | 165,20 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 9 400,00 | 9 400,00 | 9 400,00 |
| інші фінансові інвестиції | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 9 400,00 | 9 400,00 | 9 400,00 |
| II. Оборотні активи | 1 383,40 | 19 832,20 | 12 174,90 | 12 557,00 | 11 188,00 | 11 205,90 |
| Запаси: | 5,90 | 1 480,00 | 1 709,50 | 2 281,00 | 890,00 | 890,50 |
| виробничі запаси | 5,90 | 1 480,00 | 1 709,50 | 2 281,00 | 890,00 | 890,50 |
| Дебіторська заборгованість за товари: | 0,00 | 103,70 | 24,80 | 2 543,00 | 2 601,00 | 2 625,60 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | 1 285,80 | 5 780,90 | 7 389,00 | 7 546,00 | 7 499,00 | 7 534,90 |
| з бюджетом | 1 285,80 | 5 780,90 | 7 389,00 | 7 546,00 | 7 499,00 | 7 534,90 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 7,60 | 73,20 | 2 408,50 | 13,00 | 16,00 | 5,60 |
| Поточні фінансові інвестиції | 0,00 | 11 710,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 54,90 | 415,90 | 279,40 | 30,00 | 3,00 | 2,90 |
| в національній валюті | 54,90 | 415,90 | 279,40 | 30,00 | 3,00 | 2,90 |
| Інші оборотні активи | 29,20 | 268,20 | 363,70 | 144,00 | 179,00 | 146,40 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 4,60 | 5,50 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 |
| Пасив | 24 227,70 | 65 208,90 | 65 231,80 | 64 267,00 | 64 235,00 | 64 165,40 |
| I. Власний капітал | 12 361,50 | 11 978,10 | 12 020,00 | 11 903,00 | 11 856,00 | 11 756,40 |
| Статутний капітал | 10 762,00 | 10 762,00 | 10 762,00 | 10 762,00 | 10 762,00 | 10 762,00 |
| Інший додатковий капітал | 2 206,60 | 2 206,60 | 2 206,60 | 2 206,60 | 2 207,00 | 2 206,60 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (607,10) | (990,50) | (948,6) | (1 066,00) | (1 113,00) | (1 212,20) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 11 697,80 | 51 669,30 | 51 669,30 | 51 670,00 | 51 670,00 | 51 670,10 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 11 697,80 | 51 669,30 | 51 669,30 | 51 670,00 | 51 670,00 | 51 670,10 |
| IV. Поточні зобов'язання | 168,40 | 1 561,50 | 1 542,50 | 694,00 | 709,00 | 738,90 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 166,80 | 164,40 | 152,30 | 224,00 | 255,00 | 309,50 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | 0,00 | 9,80 | 10,30 | 10,00 | 19,00 | 20,90 |
| з бюджетом | 0,00 | 9,80 | 10,30 | 10,00 | 12,00 | 20,90 |
| Інші поточні зобов'язання | 1,60 | 1 387,30 | 1 379,90 | 460,00 | 435,00 | 408,50 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Фінансові результати ТОВ «Руна», тис. грн.

| Показник | 2006 | 2007 | I півр. 2008 | 2008 | I кв. 2009 | I півр. 2009 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|
| Чистий обсяг продажу | 183,3 | 86,4 | 30,3 | 412,0 | 60,0 | 97,2 |
| Інші операційні доходи | 7,8 | 12 564,5 | 0,1 | 5,0 | 0,0 | 0,4 |
| Інші звичайні доходи | 19,9 | 13,4 | 11 953,0 | 12 566,0 | 0,0 | 0,2 |
| Надзвичайні доходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Разом доходи | 211,0 | 12 664,3 | 11 983,4 | 12 983,0 | 60,0 | 97,8 |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | 1 260,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Матеріальні витрати | 0,9 | 0,0 | 10,8 | 354,0 | 22,0 | 22,4 |
| Витрати на оплату праці | 56,3 | 66,0 | 37,4 | 72,0 | 17,0 | 36,2 |
| Відрахування на соціальні заходи | 17,1 | 27,0 | 14,4 | 28,0 | 7,0 | 13,9 |
| Амортизація | 2,4 | 1,2 | 0,4 | 2,0 | 11,0 | 21,7 |
| Інші операційні витрати | 854,8 | 12 858,3 | 73,3 | 159,0 | 42,0 | 109,2 |
| Інші звичайні витрати | 184,9 | 80,1 | 11 805,2 | 12 436,0 | 8,0 | 40,2 |
| Надзвичайні витрати | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Податок на прибуток | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Разом витрати | 667,6 | 13 032,6 | 11 941,5 | 13 051,0 | 107,0 | 243,6 |
| Чистий прибуток (непокритий збиток) | (456,6) | (368,3) | 41,9 | (68,0) | (47,0) | (145,8) |



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



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