

## **Рейтинговий звіт FINN 001-013 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:	23.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	<b>uaBB</b>
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 II квартал 2010 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.	25.12.2009 р.	30.03.2010 р.	13.07.2010 р.	23.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення із зміною прогнозу	підвищення із зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

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 30.06.10 р. складає 16 040,5 тис. грн.);
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	42,2	228,7	46 808,1	62 421,1	56 587,3	59 372	56 788,6
Власний капітал	42,2	77,8	9 553,0	706	(5 158,4)	(5 851,9)	(6 064,5)
Дебіторська заборгованість	0,0	148,9	28 295,1	37 351,5	19 484,6	19 384,7	21 828,5
Кредиторська заборгованість	0,0	0,9	3 432,2	324,6	1 230,0	1 395,3	1 516,4
Поточні зобов'язання	0,0	150,9	36 224,4	27 407,2	26 373,8	29 101,4	29 930,6
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	596,4	12 568,1	24 525,2	27 266,9	24 082,9

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Разом доходи	16 656	1 462,1	160,7	6 901,6
Разом витрати	25 603	7 327,5	854,2	7 807,7
Чистий прибуток (збиток)	( 8 947)	(5 865,4)	(693,5)	(906,1)

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 вересень 2010 року роботи на об'єкті будівництва знаходяться на завершальній стадії, триває процес введення об'єкта в експлуатацію.

Спад на ринку нерухомості АРК продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за січень-червень 2010 року підприємствами і організаціями Криму виконано будівельних робіт на суму 629,5 млн. грн., що на 27,8% менше, ніж за відповідний період 2009 року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого поживлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на поживлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості АРК, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ФІН.Н» скоротилася на 2 583,4 тис. грн. (з 59 372,0 тис. грн. до 56 788,6 тис. грн.). Основним елементом активу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом, дебіторська заборгованість та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства, що переважно представлені зобов'язаннями за власними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ФІН.Н» протягом 6 міс. 2010 року була збитковою. Товариство протягом 6 міс. 2010 року отримало 5 750 тис. грн. доходів від основної діяльності. При цьому витрати товариства перевищували доходи, тому загалом за результатами I кварталу 2010 року було отримано 906,1 тис. грн. збитку.

У своїй діяльності товариство використовує кошти, залучені за кредитним договором на валютне кредитування № 01-КР від 19.12.2006 р. з «Zetorn Services Limited» (Велика Британія), за рахунок яких здійснюється фінансування будівництва. Сума заборгованості на 30.06.10 р. - 17 842,3 тис. грн. У II кварталі

2008 року товариство також залучило кошти за кредитом у СФ АКБ «Форум». Згідно з договором 0011/08/21-KLI від 02/04/2008 р. обсяг залученого кредиту становить 14 000 тис. грн., Відсоткова ставка за кредитом становить: за траншами до 30.10.2008 р. – 22%, за траншами після 30.10.2008 р. – 27%, за траншами у валюті – 13,5%. Мета отримання кредиту – залучення коштів для ведення будівельних робіт. Заставою за кредитом є майнова порука ТОВ «Світ-2005», яке володіє об'єктами нерухомості. В IV кварталі 2009 року товариство розпочало погашення кредиту. Станом на кінець червня 2010 року сума заборгованості за кредитом складає 3,8 млн. грн.

Протягом II кварталу 2008 року ТОВ «ФІН.Н» зареєструвало та в III кварталі 2008 року розмістило облігації серії А (свідectво 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 **uaBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

*О. В. Шубіна*

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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
<b>Актив</b>	<b>228,7</b>	<b>45 777,4</b>	<b>62 421,1</b>	<b>56 587,3</b>	<b>59 372,0</b>	<b>56 788,6</b>
<b>Необоротні активи</b>	<b>0,0</b>	<b>12 512,1</b>	<b>11 245</b>	<b>11 098,9</b>	<b>11 086,0</b>	<b>10 083,3</b>
Незавершене будівництво	0,0	2 520,1	0	13	0,0	0,0
<b>Основні засоби:</b>	<b>0,0</b>	<b>117,0</b>	<b>1 270</b>	<b>1 110,9</b>	<b>1 111</b>	<b>108,3</b>
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	9 875,0	9 975	9 975	9 975	9 975
<b>Оборотні активи</b>	<b>228,7</b>	<b>33 265,2</b>	<b>51 176,1</b>	<b>45 488,4</b>	<b>48 286</b>	<b>46 705,3</b>
виробничі запаси	0,0	20,3	12 568,1	24 519,8	27 261,5	24 077,5
незавершене виробництво	0,0	383,7	0	0	0	0
готова продукція	0,0	153,9	0	5,4	5,4	5,4
товари	0,0	38,5	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	28 291,4	36,1	2,3	2,3	5 847,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,3	1 633,5	5 165,5	5 644	4 667,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	148,9	3,4	35 681,9	14 316,8	13 738,4	11 313,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:	79,8	31,9	19,3	1 088,4	1 111,3	393,7
Інші оборотні активи	0,0	4 341,9	1 237,2	390,2	523,1	400,2
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Пасив</b>	<b>228,7</b>	<b>45 777,4</b>	<b>62 421,1</b>	<b>56 587,3</b>	<b>59 372</b>	<b>56 788,6</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>77,8</b>	<b>9 553,0</b>	<b>163,8</b>	<b>(5 158,4)</b>	<b>(5 851,9)</b>	<b>(6 064,5)</b>
Статутний капітал	100,0	9 975,0	9 976,0	9 976	9 976	9 976
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(22,2)	(422,0)	(9 269,0)	(15 134,4)	(15 827,9)	(16 040,5)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	1,0	0	0	0
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>34 307,9</b>	<b>35 371,9</b>	<b>36 122,5</b>	<b>32 922,5</b>
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>150,9</b>	<b>36 224,4</b>	<b>27 407,2</b>	<b>26 373,8</b>	<b>29 101,4</b>	<b>29 930,6</b>
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	1,0	321,4	1 228,2	1 393,8	1 498,6
Кредиторська заборгованість перед бюджетом	0,0	3 430,9	0,3	0,3	0,1	1,5
Кредиторська заборгованість зі страхування	0,3	0,3	0,9	1,5	1,4	6,1
Кредиторська заборгованість з оплати праці	0,6	0,0	10,2	0	0	10,2
Інші поточні зобов'язання	150,0	32 792,2	27 407,2	25 143,8	27 706,1	28 414,2
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Показник	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>1 720</b>	<b>1 223,3</b>	<b>0,0</b>	<b>5 750</b>
Інші операційні доходи	5 060	227,9	135,5	1 102,7
Інші звичайні доходи	9 876	10,9	25,2	48,9
Надзвичайні доходи	-	0,0	0,0	0
<b>Разом доходи</b>	<b>16 656</b>	<b>1 462,1</b>	<b>160,7</b>	<b>6 901,6</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	11 731	10 389,4	2 746,3	381,2
Матеріальні витрати	183	3 879,4	1 380,1	3 308,6
Витрати на оплату праці	99	154,2	56,3	97,9
Відрахування на соціальні заходи	40	62,7	21,0	36,5
Амортизація	268	220,2	17,5	46,7
Інші операційні витрати	23 785	9 791,5	1 500,1	3 017,8
Собівартість реалізованих товарів	-	11,1	595,5	-
Інші звичайні витрати	11 274	3 597,8	3 597,8	919
Надзвичайні витрати	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-
<b>Разом витрати</b>	<b>25 603</b>	<b>7 327,5</b>	<b>854,2</b>	<b>7 807,7</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(8 947)</b>	<b>(5 865,4)</b>	<b>(693,5)</b>	<b>(906,1)</b>



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 та на початок липня 2010 року



Стан виконання будівельних робіт по корпусу 6 в мікрорайоні «Омега-2а» у м. Севастополі станом на середину вересня 2010 року