

Рейтинговий звіт FINN 001-009 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:	03.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	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 «ФІН.Н» за II квартал та I півріччя 2009 року 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.	18.11.2008 р.	24.03.2009 р.	19.06.2009 р.	03.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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.

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

Знаки «+/-» позначають проміжні категорії рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ФІН.Н» підтримується:

- обсягом виконаних робіт за проектом будівництва багатоповерхового житлового будинку в мікрорайоні «Омега-2А», корпус 6 у м. Севастополі (обсяг витрат за проектом станом на кінець червня 2009 року становив 16 620,5 тис. грн.).

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 30.06.09 р. складає (-)10 890,4 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	31.03.2009	30.06.2009
Активи	42,2	228,7	46 808,1	62 421,1	63 144,7	57 349,9
Власний капітал	42,2	77,8	9 553,0	706	163,8	(914,4)
Дебіторська заборгованість	0,0	148,9	28 295,1	37 351,5	37 284,2	28 820,5
Кредиторська заборгованість	0,0	0,9	3 432,2	324,6	194,3	400,9
Поточні зобов'язання	0,0	150,9	36 224,4	27 407,2	28 177,5	18 985,4
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	596,4	12 568,1	13 923,8	16 625,9

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом доходи	-	16 656	45,2	238,3
Разом витрати	-	25 603	588,4	1 859,7
Чистий прибуток (збиток)	-	(8 947)	(543,2)	(1 621,4)

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 серпень 2009 року на об'єкті будівництва закінчено облаштування каркасу будівлі, роботи з викладення зовнішніх стін перебувають на 14 поверху (протягом II кварталу 2009 року тривали роботи зі зведення каркасу, викладення зовнішніх стін, облаштування інженерних мереж). Відставання від наданого оновленого графіка складає близько 5 місяців. Обсяг витрат за проектом станом на кінець червня 2009 року становив 16 620,5 тис. грн.

В II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, знаходились в глибокій кризі, що знайшло відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже перейшла на життя 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 сектора поки не знайшли відображення в 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.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ФІН.Н» зменшилась на 5 794,8 тис. грн. (з 63 144,7 тис. грн. до 57 349,9 тис. грн.) переважно за рахунок зменшення дебіторської заборгованості на фоні зростання витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, що переважно представлені зобов'язаннями за власними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ФІН.Н» протягом 6 міс. 2009 року була збитковою. Загалом збиток підприємства за результатами зазначеного періоду склав 1 621,4 тис. грн.

У своїй діяльності товариство використовує кошти, залучені за кредитним договором на валютне кредитування № 01-КР від 19.12.2006 р. з нерезидентом, за рахунок яких здійснюється фінансування будівництва. Сума заборгованості на 30.06.09 р. - 15 815,4 тис. грн. У II кварталі 2008 року товариство також залучило кошти за кредитом у банку. Згідно з договором 0011/08/21-KLI від 02/04/2008 р. обсяг залученого кредиту становить 14 000 тис. грн., при цьому станом на

30.06.2009 р. товариство отримало 11 322,8 тис. грн. Мета отримання кредиту – залучення коштів для ведення будівельних робіт. Заставою за кредитом є майнова порука товариства, яке володіє об'єктами нерухомості. Погашення кредиту передбачається щоквартально, починаючи з IV кварталу 2009 року та закінчуючи IV кварталом 2010 року.

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» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний»

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу 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	31.03.2009	30.06.2009
Актив	42,2	228,7	45 777,4	62 421,1	63 144,7	57 349,9
Необоротні активи	0,0	0,0	12 512,1	11 245	11 210,1	11 172,1
Незавершене будівництво	0,0	0,0	2 520,1	0	0	0
Основні засоби:	0,0	0,0	117,0	1 270	1 235,1	1 197,1
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	51 934,6	46 177,8
виробничі запаси	0,0	0,0	20,3	12 568,1	13 918,4	16 620,5
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	78	41,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,0	0,3	1 633,5	2 761,4	3 149,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	148,9	3,4	35 681,9	34 444,8	25 629,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:	42,2	79,8	31,9	19,3	359,2	194,4
Інші оборотні активи	0,0	0,0	4 341,9	1 237,2	367,4	537
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	42,2	228,7	45 777,4	62 421,1	51 934,6	57 349,9
Власний капітал	42,2	77,8	9 553,0	163,8	163,8	(914,4)
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)	(9 812,2)	(10 890,4)
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	34 803,4	39 278,9
Поточні зобов'язання	0,0	150,9	36 224,4	27 407,2	28 177,5	18 985,4
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	1,0	321,4	177,5	382,3
Кредиторська заборгованість перед бюджетом	0,0	0,0	3 430,9	0,3	1,3	1,2
Кредиторська заборгованість зі страхування	0,0	0,3	0,3	0,9	5,3	6,4
Кредиторська заборгованість з оплати праці	0,0	0,6	0,0	10,2	10,2	11
Інші поточні зобов'язання	0,0	150,0	32 792,2	27 407,2	27 983,2	18 584,5
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

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

Показник	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	-	1 720	45	71,5
Інші операційні доходи	-	5 060	0,1	166
Інші звичайні доходи	-	9 876	-	0,8
Надзвичайні доходи	-	-	0,1	0
Разом доходи	-	16 656	45,2	238,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	11 731	997,7	3 292,7
Матеріальні витрати	-	183	174,1	1 194,5
Витрати на оплату праці	-	99	34,3	71,2
Відрахування на соціальні заходи	-	40	13,1	27
Амортизація	-	268	56,1	111,2
Інші операційні витрати	-	23 785	952,2	2 511,5
Собівартість реалізованих товарів	-	-	-	11,1
Інші звичайні витрати	-	11 274	345,2	1 225,9
Надзвичайні витрати	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-
Разом витрати	-	25 603	588,4	1 859,7
Чистий прибуток (збиток)	-	(8 947)	(543,2)	(1 521,4)



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



Стан виконання будівельних робіт по корпусу 6 в мікрорайоні «Омега-2а» у м. Севастополі станом на кінець серпня 2009 року