

## **Рейтинговий звіт SYPT 001-012 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «СУ-15»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	• серії А – 41 779 100,00 грн. на загальну суму: 41 779 100,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серії А – 41,80 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 999 500 штук загальна кількість: 999 500 штук
Термін розміщення:	• серії А – з 07.05.2008 р. по 20.04.2009 р.;
Термін обігу:	• серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.04.2010 р.
Термін погашення:	• серії А – з 20.04.2010 р. по 20.10.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.04.2008 р.
Дата оновлення:	26.05.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 «СУ-15» за IV квартал та 2010 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	10.04.2008	18.06.2009	11.09.2009	26.11.2009	16.03.2010	10.06.2010	28.12.2010	28.12.2010	29.12.2010	26.05.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	-	uaBB
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	-	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	призупинення	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.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaBB** враховує можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 6 місяців.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «СУ-15» підтримується:**

- наявністю у ТОВ фірма «Констракшн Груп Інтернешнл», яке пов'язано з Емітентом через учасника, досвіду будівельної діяльності (як Генпідрядник збудувало та ввело в експлуатацію понад 100 тис. кв. м нерухомості) та власних виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. 23 Серпня, в районі буд. № 31 у м. Харкові, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «СУ-15» обмежується:**

- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлового будинку на кінець 2010 року, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом об'єкта нерухомості по вул. 23 Серпня, в районі буд. № 31 у м. Харкові, площі якого мають бути передані за випуском облігацій серії А;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Активи	98 881,9	112 674,1	112 429,4	114 346,4	120 371,0	123 794,8	127 593,6
Незавершене будівництво	56 962,4	70 866,4	73 006,4	75 893,1	80 762,6	83 823,3	87 277,5
Дебіторська заборгованість	2 473,3	9 428,6	8 947,2	10 548,0	11 100,8	11 058,9	14 897,1
Кредиторська заборгованість	8 312,2	14 548,7	16 044,5	17 005,0	13 938,3	17 084,5	11 096,7
Довгострокові зобов'язання	93 683,7	103 385,3	102 278,5	101 444,9	110 760,0	110 815,8	115 745,0
Власний капітал	(3 114)	(5 259,9)	(5 893,6)	(4 103,5)	(4 327,3)	(4 250,5)	(5 311,9)

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

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Разом чисті доходи	66 756,6	5 820,1	4 690,1	29 955,1	4 397,2	10 245,4	10 822,5	13 133,3
Разом витрати	83 797,6	3 337,5	6 836,0	32 734,7	2 607,1	8 679,1	9 179,4	12 551,6
Чистий прибуток (збиток)	(17 041)	2 482,6	(2 145,9)	(2 779,6)	1 790,1	(1 566,3)	1 643,1	581,7

ТОВ «СУ-15» зареєстровано Виконавчим комітетом Харківської міської ради 18.05.2005 р. Компанія здійснює діяльність, пов'язану з організацією та фінансуванням будівництва об'єктів нерухомості для продажу чи здавання в оренду на ринку нерухомості м. Харкова.

Протягом IV кварталу та 2010 року загалом ситуація на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області залишалась складною, обсяги будівництва продовжували знижуватись, хоча темпи скорочення були меншими ніж у 2009 році. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області протягом 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт відповідно попереднього року, у фактичних цінах скоротилися на 8,4% до рівня в 3 089,1 млн. грн. Зниження обсягів будівельних робіт проти відповідного періоду попереднього року відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва, обсяг яких збільшився на 25,7%). На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються будівництвом будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 93,2%). Серед них скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснюють будівництво будівель (на 16,9%) та обсяги будівництва інших будівельних робіт (на 0,4%). За обсягами виконаних будівельних робіт серед регіонів України Харківська область посідає третє місце (попереду м. Київ та Донецька область).

ТОВ «СУ-15» наразі вперше як Замовник та Інвестор здійснило реалізацію проекту будівництва висотного житлового будинку з вбудовано-прибудованими підприємствами торгівлі, обслуговування, підземним гаражем-стоянкою та даховою котельною по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові загальною проектною площею 25 674,80 кв. м. З метою залучення коштів для фінансування будівництва зазначеного будинку ТОВ «СУ-15» здійснило випуск цільових облігацій загальною номінальною вартістю 41 779,1 тис. грн.

Згідно з Додатковою угодою №4 від 01.07.2009 р. (до Договору підряду №7 від 20.03.2006 р.), укладеною між ТОВ «СУ-15» та Генпідрядником - ТОВ фірма «Костраکشн груп інтернешнл», було змінено термін введення об'єкта в експлуатацію на кінець липня 2010 року. Станом на поточну дату житловий будинок введено в експлуатацію, про що свідчить Свідоцтво відповідності від 31.12.2010 р. (№ ХК 000372), яке було видано на підставі Акта готовності об'єкта до експлуатації від 27.12.2010 р.

У IV кварталі 2010 року валюта балансу ТОВ «СУ-15» збільшилась на 3 798.8 тис. грн. – до 127 593,6 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва. Активи компанії станом на 31.12.2010 р. на 31% сформовані оборотними активами (39 561,2 тис. грн.), які складаються з таких статей: поточні фінансові інвестиції у сумі 25 349,6 тис. грн. (придбані цінні папери); інші оборотні активи у сумі 803,5 тис. грн. (податковий кредит з ПДВ), заборгованість за розрахунками з бюджетом – 10 834,1 тис. грн. Оборотні активи також сформовані з виробничих запасів у сумі 2 127,1 тис. грн. (будівельні матеріали тощо) тощо.

Необоротні активи товариства станом на 31.12.2010 р. становили 87 280,1 тис. грн. (68% валюти балансу) та практично повністю складаються з незавершеного будівництва (витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня, м. Харків).

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СУ-15» протягом аналізованого кварталу залишались довгострокові зобов'язання, які на кінець IV кварталу 2010 року дорівнювали 115 745,0 тис. грн. та сформовані заборгованістю за банківським кредитом - 73 965,9 тис. грн., за розміщені облігації власного випуску – 41 779,1 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на кінець IV кварталу 2010 року практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги та іншими зобов'язаннями – 17 154,2 тис. грн.

За результатами 2010 року доходи підприємства переважно склались з операційних доходів у сумі 11 434,0 тис. грн. (продаж іноземної валюти тощо, надання послуг та інше), інших доходів у сумі 1 699,3 тис. грн. (дохід від продажу цінних паперів). В аналізованому періоді витрати компанії склались з інших операційних витрат – 11 431,6 тис. грн. (собівартість реалізованої іноземної валюти, втрати від операційної курсових різниць), а також інших витрат у сумі 1 105,8 тис. грн. (собівартість реалізованих цінних паперів). Таким чином, за підсумками 2010 року ТОВ «СУ-15» отримало чистий прибуток у розмірі 581,7 тис. грн.

11 червня 2008 р. ТОВ «СУ-15» отримало постійне свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А № 428/2/08. Станом на 31.12.2010 р. заборгованість за облігаціями становила 41 779,1 тис. грн. Згідно умов випуску, погашення облігацій було передбачено у період з 20.04.2010 р. по 20.10.2010 р., станом на поточну дату погашення облігацій серії А не здійснювалось.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «СУ-15» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***А. М. Коноплястий***

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «СУ-15», тис. грн..

Актив	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>56 962,4</b>	<b>73 006,4</b>	<b>75 893,1</b>	<b>80 762,6</b>	<b>83 823,3</b>	<b>87 280,1</b>
Незавершене будівництво	56 962,4	73 006,4	75 893,1	80 762,6	83 823,3	87 277,5
Основні засоби	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>41 219,5</b>	<b>38 688,6</b>	<b>37 700,9</b>	<b>38 856,0</b>	<b>39 219,2</b>	<b>39 561,2</b>
Запаси:						
виробничі запаси	2 047,7	2 056,9	2 056,9	2 056,9	2 077,7	2 121,8
готова продукція	0,0	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 473,3	2,8	2,8	3,2	303,2	406,3
Поточні фінансові інвестиції	27 344,8	26 054,7	24 104,9	25 349,6	25 349,6	25 349,6
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	147,7	52,7	786,6	129,1	87,4	40,6
Інші оборотні активи	9 206,0	1 571,8	199,2	214,3	640,3	803,5
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>700,0</b>	<b>734,4</b>	<b>752,4</b>	<b>752,4</b>	<b>752,3</b>	<b>752,3</b>
<b>Баланс</b>	<b>98 881,9</b>	<b>112 429,4</b>	<b>114 346,4</b>	<b>120 371,0</b>	<b>123 794,8</b>	<b>127 593,6</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(3 114,0)</b>	<b>(5 893,6)</b>	<b>(4 103,5)</b>	<b>(4 327,3)</b>	<b>(4 250,5)</b>	<b>(5 311,9)</b>
Статутний капітал	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 114,0)	(19 893,6)	(18 103,5)	(18 327,3)	(18 250,5)	(19 311,9)
<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>93 683,7</b>	<b>102 278,5</b>	<b>101 444,9</b>	<b>110 760,0</b>	<b>110 815,8</b>	<b>115 745,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>8 312,2</b>	<b>16 044,5</b>	<b>17 005,0</b>	<b>13 938,3</b>	<b>17 229,5</b>	<b>17 160,5</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	1 155,1	1 154,5	3 103,3	17 076,2	11 090,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	6,7	2,5	1,6	1,4	5,3	5,2
зі страхування	1,5	0,5	0,5	0,0	0,7	0,0
з оплати праці	2,9	1,8	1,8	1,8	2,3	1,1
Інші поточні зобов'язання	8 301,1	14 884,6	15 846,6	10 831,8	145,0	6 063,8
<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>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>98 881,9</b>	<b>112 429,4</b>	<b>114 346,4</b>	<b>120 371,0</b>	<b>123 794,8</b>	<b>127 593,6</b>

## Фінансові результати ТОВ «СУ-15», тис. грн.

Показник	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
<b>Чистий дохід від реалізації продукції/ (непрямі податки та інші вирахування)</b>	40,0	(3 065,0)	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	5 574,8	7 257,3	5 183,9	1 098,9	8 546,1	9 123,2	11 434,0
Інші звичайні доходи	205,3	449,8	24 731,2	3 298,3	1 699,3	1 699,3	1 699,3
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>5 820,1</b>	<b>4 690,1</b>	<b>29 955,1</b>	<b>4 397,2</b>	<b>10 245,4</b>	<b>10 822,5</b>	<b>13 133,3</b>
Матеріальні витрати	2 961,1	2 039,8	2 042,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Амортизація	0,2	0,3	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1
Інші операційні витрати	178,7	4 340,4	5 210,8	655,4	7 970,5	8 465,5	11 431,6
Інші звичайні витрати	192,3	448,8	25 472,6	1 950,3	705,7	705,8	1 105,8
Податок на прибуток	5,2	6,7	8,3	1,4	2,9	8,1	13,3
<b>Разом витрати</b>	<b>3 337,5</b>	<b>6 836,0</b>	<b>32 734,7</b>	<b>2 607,1</b>	<b>8 679,1</b>	<b>9 179,4</b>	<b>12 551,6</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>2 482,6</b>	<b>(2 145,9)</b>	<b>(2 779,6)</b>	<b>1 790,1</b>	<b>(1 566,3)</b>	<b>1 643,1</b>	<b>581,7</b>

Джерело: ТОВ «СУ-15»



Об'єкт будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на кінець березня 2011 року

