

Рейтинговий звіт SNTB 001-009 short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «Сентябрь»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг емісії:	серії А - 30 636 991,55 грн. на загальну суму: 30 636 991,55 грн.
Кількість облигацій:	серії А - 978 505 штук загальна кількість: 978 505 штук
Номінальна вартість:	серії А - 31,31 грн.
Термін розміщення:	з 25.12.2007 р. по 24.06.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 24.06.2011 р.
Термін погашення:	з 25.06.2011 р. по 24.12.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	18.10.2007 р.
Дата оновлення:	22.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaB-
Прогноз:	негативний

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 ПП «Сентябрь» за III квартал та 9 місяців 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх наявних 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	18.10.2007	27.05.2008	19.12.2008	27.03.2009	19.06.2009	22.09.2009	22.12.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу

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.

Знак «-» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 ПП «Сентябрь» підтримується:

- ступенем будівельної готовності (33,5%) житлового комплексу по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А) станом на 30.09.2009 р.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Сентябрь» обмежується:

- призупиненням робіт зі зведення житлового комплексу по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.09.2009 р. власний капітал становив (-) 11,3 млн. грн.) внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і 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	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	43,8	51 877,0	51 339,0	53 044,0	44 797,0	44 962,0
Власний капітал	(45,6)	(3 109,5)	(4 350,0)	(4 497,0)	(11 132,0)	(11 304,0)
Дебіторська заборгованість	0,0	33 359,3	15 578,0	17 365,0	9 013,0	9 209,0
Кредиторська заборгованість	89,4	54 986,5	40 024,0	41 876,0	40 264,0	40 600,0
Товарно-матеріальні запаси	13,0	13 541,7	29 358,0	29 523,0	29 787,0	29 833,0
Основні засоби	3,4	617,2	384,0	218,0	45,0	0,0

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008*	2008*	I кв. 2009*	I півр. 2009*	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	0,0	5 183,8	7 519,0	10 301,0	1 571,0	4 539,0	1 557,0
Разом витрати	45,7	8 252,6	9 294,0	11 541,0	1 718,0	11 321,0	11 493,0
Чистий прибуток (збиток)	(45,7)	(3 068,8)	(-1 775,0)	(1 240,0)	(147,0)	(6 782,0)	(6 954,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства

Резюме

ПП «Сентябрь» було зареєстровано Виконавчим комітетом Харківської міської ради 26.09.2003 р. Основними напрямками діяльності ПП «Сентябрь» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Харкова, який входить до п'ятірки міст України і є лідером як за обсягами будівництва, так і за цінами на житло в Україні.

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. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області у січні–вересні 2009 р. підприємствами області виконано власними силами будівельних робіт на суму 1 870,5 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 59,1% до обсягів будівництва у відповідному періоді попереднього року.

ПП «Сентябрь» не має досвіду реалізації або участі в інвестиційно-будівельних проектах та не здійснювало випусків облігацій. Сьогодні товариство як Замовник будівництва здійснює реалізацію свого першого інвестиційно-будівельного проекту – зведення житлового будинку категорії «еліт-класу» з вбудовано-прибудованими приміщеннями культурно-побутового, адміністративного призначення та торговельного центру, з підземним паркінгом та гостьовою автостоянкою по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові.

Станом на 30.09.2009 р., за даними компанії, у реалізацію проекту інвестовано 30 186,3 тис. грн. (у II-III кварталі 2009 року не змінилось). З початку будівництва на будівельному майданчику здійснено роботи із благоустрою території, проведено випробування паль, проведено винесення мереж водопроводів, каналізації, електромереж за межі будівельного майданчика, вирито котлован та влаштовано фундамент з паль, влаштовано залізобетонну монолітну плиту 1-го, 2-го та 3-го блоків, здійснено влаштування перших поверхів 1-го та 3-го блоків (повністю), а також частково 2-го блоку, виконані роботи із встановлення стін та колон других поверхів 1-го, 2-го та 3-го блоків, частково виконано гідроізоляцію стін цокольного поверху, частково прокладено мережу постійного постачання електроенергії від розподільчої підстанції до споруди. За оцінкою ПП «Сентябрь», ступінь будівельної готовності об'єкта становить 33,5% (протягом II-III кварталу 2009 року не змінився). Ввести об'єкт в експлуатацію планувалося у II кварталі 2009 року, проте у зв'язку із відсутністю джерел фінансування будівництва, строк вводу в експлуатацію перенесено на невизначений термін.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ПП «Сентябрь» збільшилась на 165,0 тис. грн., і на кінець аналізованого періоду становила 44 962,0 тис. грн. Станом на 30.09.2009 року активи товариства складаються переважно з вартості незавершеного виробництва (66%) та дебіторської заборгованості за товар, роботи,

послуги (17%); пасиви - з суми цільового фінансування (35%), інших довгострокових фінансових зобов'язань (68%). За результатами діяльності протягом січня-вересня 2009 року товариство отримало збиток у розмірі (-) 6 954,0 тис. грн.

З метою забезпечення фінансування будівництва житлового комплексу, спорудження якого здійснює ПП «Сентябрь», було укладено Договір №22-05-11-3 від 27.06.2007 р. на створення та управління Фонду фінансування будівництва виду «А» (під будівництво комерційних площ житлового комплексу по вул. Шевченка в м. Харкові). Крім того, укладено договір про надання кредитної лінії у розмірі 6 800,0 тис. грн. та 9 360,0 тис. грн. під 18% річних та термінами погашення до 08.08.2009 р. та 30.06.2009 р. відповідно (на поточну дату погашені у повному обсязі). Як заставу, за вказаними вище кредитами, ПП «Сентябрь» надало ізольовані житлові квартири І секції житлового комплексу по вул. Шевченка, 345 у м. Харкові (іпотечні договори № 16-03-03 та №16-03-04 від 15.01.2008 р.).

Також для фінансування будівництва ПП «Сентябрь» залучає кошти інвесторів шляхом випуску іменних цільових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 30 637,0 тис. грн. (облігації випускаються під 62% житлових площ передбачених проектом, або 100% житлових приміщень у II та III секціях).

14 грудня 2007 року ПП «Сентябрь» свідоцтвом №990/2/07-Т ДКЦПФР зареєструвало випуск цільових облігацій серії А. Облігації розміщені у повному обсязі на загальну суму 30 637,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПП «Сентябрь» підтверджено на рівні uaB-, зі зміною прогнозу на «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

Балансові дані ПП «Сентябрь», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	43,80	51 877,00	51 339,00	53 044,00	44 797,00	44 962,00
I. Необоротні активи	3,40	617,20	396,00	229,00	45,00	0,00
Нематеріальні активи:	0,00	0,00	8,00	7,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	4,00	4,00	0,00	0,00
Основні засоби:	3,40	617,20	384,00	218,00	45,00	0,00
II. Оборотні активи	40,40	51 259,20	50 943,00	52 815,00	44 752,00	44 962,00
Запаси:	13,00	13 541,70	29 358,00	29 523,00	29 787,00	29 833,00
виробничі запаси	13,00	13 541,70	156,00	153,00	38,00	38,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	29 202,00	29 370,00	29 749,00	29 795,00
Векселі одержані	0,00	0,00	11 884,00	11 884,00	1 166,00	1 343,00
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	30 637,00	2 687,00	4 572,00	7 465,00	7 464,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,00	4,60	199,00	145,00	145,00	169,00
з бюджетом	0,00	4,60	70,00	66,00	66,00	92,00
за виданими авансами	0,00	0,00	129,00	79,00	79,00	77,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	2 717,70	808,00	764,00	237,00	233,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	27,30	948,60	93,00	6,00	6,00	0,00
в національній валюті	27,30	948,60	93,00	6,00	6,00	0,00
Інші оборотні активи	0,10	3 409,60	5 914,00	5 921,00	5 946,00	5 920,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	43,80	51 877,00	51 339,00	53 044,00	44 797,00	44 962,00
I. Власний капітал	(45,60)	(3 109,50)	(4 350,00)	(4 497,00)	(11 132,00)	(11 304,00)
Статутний капітал	0,10	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(45,70)	(3 114,50)	(4 355,00)	(4 502,00)	(11 137,00)	(11 309,00)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	15 665,00	15 665,00	15 665,00	15 666,00
Цільове фінансування	0,00	0,00	15 665,00	15 665,00	15 665,00	15 666,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00
IV. Поточні зобов'язання	89,40	54 986,50	9 387,00	11 239,00	9 627,00	9 963,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	0,70	600,80	2 646,00	4 557,00	4 558,00	3 924,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	17,40	31,10	1 969,00	1 968,00	1 980,00	1 980,00
з одержаних авансів	0,00	0,00	1 956,00	1 956,00	1 956,00	1 956,00
з бюджетом	3,90	7,30	2,00	6,00	22,00	22,00
зі страхування	4,20	9,00	3,00	2,00	1,00	1,00
з оплати праці	9,30	14,80	8,00	4,00	1,00	1,00
Інші поточні зобов'язання	71,30	54 354,60	4 772,00	4 714,00	3 089,00	4 059,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Дані звіту про фінансові результати ПП «Сентябрь», тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008*	2008*	I кв. 2009*	I півр. 2009*	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	1 088,0	0,0	1 553,0	1 557,0	1 557,0
Інші операційні доходи	0,0	2,6	258,0	3 088,0	18,0	40,0	40,0
Інші звичайні доходи	0,0	5 181,2	6 173,0	7 213,0	0,0	2 942,0	2 942,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чистих доходів	0,0	5 183,8	7 519,0	10 301,0	1 571,0	4 539,0	4 539,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	12,9	13 359,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	1,2	76,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	16,9	213,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	6,4	80,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	134,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	34,1	15 956,3	3 200,0	4 440,0	104,0	258,0	430,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	1 614,0	1 619,0	1 619,0
Інші звичайні витрати	0,0	5 151,8	6 094,0	7 101,0	0,0	9 444,0	9 444,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрат	45,7	8 252,6	9 294,0	11 541,0	1 718,0	11 321,0	44 493,0
Чистий прибуток (збиток)	(45,7)	(3 068,8)	(1 775,0)	(1 240,0)	(147,0)	(6 782,0)	(6 954,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства



Будівництво ж/б з вбудовано-прибудованими приміщеннями культурно-побутового, адміністративного призначення та торговельного центру, з підземним паркінгом та гостьовою автостоянкою по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові станом на кінець серпня 2009 року