

Рейтинговий звіт SYPT 001-013 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: | 26.07.2011 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 I квартал 2011 року, 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 | 26.11.2009 | 16.03.2010 | 10.06.2010 | 28.12.2010 | 28.12.2010 | 29.12.2010 | 26.05.2011 | 26.07.2011 |
|--------------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | - | uaBB | uaBB |
| Прогноз | стабільний | негативний | негативний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | - | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження | підтвердження | підтвердження | призупинення | 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.

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;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- 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 | 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 | I кв. 2011 |
|-----------------------------|----------|-----------|------------|--------------|-------------|-----------|------------|
| Активи | 98 881,9 | 112 429,4 | 114 346,4 | 120 371,0 | 123 794,8 | 127 593,6 | 131 296,2 |
| Незавершене будівництво | 56 962,4 | 73 006,4 | 75 893,1 | 80 762,6 | 83 823,3 | 87 277,5 | 30,5 |
| Дебіторська заборгованість | 2 473,3 | 8 947,2 | 10 548,0 | 11 100,8 | 11 058,9 | 14 897,1 | 2 324,2 |
| Кредиторська заборгованість | 8 312,2 | 16 044,5 | 17 005,0 | 13 938,3 | 17 084,5 | 11 096,7 | 11 711,9 |
| Довгострокові зобов'язання | 93 683,7 | 102 278,5 | 101 444,9 | 110 760,0 | 110 815,8 | 115 745,0 | 117 186,0 |
| Власний капітал | (3 114) | (5 893,6) | (4 103,5) | (4 327,3) | (4 250,5) | (5 311,9) | (4 300,2) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | 9 міс. 2009 | IV кв. 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 | I кв. 2011 |
|--------------------------|----------|-------------|-------------|------------|--------------|-------------|----------|------------|
| Разом чисті доходи | 66 756,6 | 4 690,1 | 29 955,1 | 4 397,2 | 10 245,4 | 10 822,5 | 13 133,3 | 3 892,3 |
| Разом витрати | 83 797,6 | 6 836,0 | 32 734,7 | 2 607,1 | 8 679,1 | 9 179,4 | 12 551,6 | 2 880,6 |
| Чистий прибуток (збиток) | (17 041) | (2 145,9) | (2 779,6) | 1 790,1 | (1 566,3) | 1 643,1 | 581,7 | 1 011,7 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»

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 січня – березня 2011 року ситуація на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області спостерігається деяке позжавлення, обсяги будівництва збільшилися. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області протягом I кварталу 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт відповідного періоду попереднього року, у фактичних цінах зросли на 7,4% до рівня 703,5 млн. грн. Збільшення обсягів будівельних робіт проти відповідного періоду попереднього року відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, які займаються підготовкою будівельних ділянок – на 50,5% та устаткування будівель та споруд на 36,3% (частка яких у загальному обсязі становить 93,2%). Також зросли обсяги будівництва будівель та споруд - на 5,7% і роботи з завершення будівництва – на 8,0%. 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.

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.

Активи компанії станом на 31.03.2011 р. на 29% сформовані оборотними активами (38 340,4 тис. грн.), які складаються з таких статей: поточні фінансові інвестиції у сумі 25 808,1 тис. грн. (придбані цінні папери); інші оборотні активи у сумі 10 198,9 тис. грн. (+9 395,4 тис. грн. протягом I кварталу 2011 року за рахунок нарахування податкових зобов'язань на житлові та нежитлові приміщення), заборгованість за розрахунками з бюджетом – 1 308,2 тис. грн.

Необоротні активи товариства станом на 31.03.2011 р. становили 32,8 тис. грн. (-87 247,3 тис. грн. за рахунок перенесення вартості проекту будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня, у м. Харків у розділ «Необоротні активи та групи вибуття») та практично повністю сформовані балансовою вартістю незавершеного будівництва.

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СУ-15» протягом аналізованого кварталу залишались довгострокові зобов'язання, які на кінець I кварталу 2011 року дорівнювали 117 186,0 тис. грн. та сформовані заборгованістю за банківським кредитом 75 406,9 тис. грн., за розміщені облігації власного випуску – 41 779,1 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на кінець I кварталу 2011 року практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги та іншими зобов'язаннями – 18 406,4 тис. грн.

За результатами I кварталу 2011 року доходи підприємства переважно склались з чистих доходів – 2 193,4 тис. грн. та інших операційних доходів у сумі 1 698,9 тис. грн. В аналізованому періоді витрати компанії склались здебільшого з інших операційних витрат – 1 773,3 тис. грн. Таким чином, за підсумками I кварталу 2011 року ТОВ «СУ-15» отримало чистий прибуток у розмірі 1 011,7 тис. грн.

Станом на 31.03.2011 р. заборгованість за кредитами становила 75 406,9 тис. грн.

11 червня 2008 р. ТОВ «СУ-15» отримало постійне свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А № 428/2/08. Станом на 31.03.2011 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 **aaBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

| Актив | 2008 | 2009 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 | I кв. 2011 |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 56 962,4 | 73 006,4 | 80 762,6 | 83 823,3 | 87 280,1 | 32,8 |
| Незавершене будівництво | 56 962,4 | 73 006,4 | 80 762,6 | 83 823,3 | 87 277,5 | 30,5 |
| Основні засоби | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,6 | 2,3 |
| II. Оборотні активи | 41 219,5 | 38 688,6 | 38 856,0 | 39 219,2 | 39 561,2 | 38 340,4 |
| Запаси: | | | | | | |
| виробничі запаси | 2 047,7 | 2 056,9 | 2 056,9 | 2 077,7 | 2 121,8 | 0,0 |
| готова продукція | 0,0 | 5,3 | 5,3 | 5,3 | 5,3 | 5,3 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 2 473,3 | 2,8 | 3,2 | 303,2 | 406,3 | 756,2 |
| Поточні фінансові інвестиції | 27 344,8 | 26 054,7 | 25 349,6 | 25 349,6 | 25 349,6 | 25 808,1 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті | 147,7 | 52,7 | 129,1 | 87,4 | 40,6 | 3,9 |
| Інші оборотні активи | 9 206,0 | 1 571,8 | 214,3 | 640,3 | 803,5 | 10 198,9 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 700,0 | 734,4 | 752,4 | 752,3 | 752,3 | 6 870,0 |
| IV. Необоротні активи та групи вибуття | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 86 053,0 |
| Баланс | 98 881,9 | 112 429,4 | 120 371,0 | 123 794,8 | 127 593,6 | 131 296,2 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | (3 114,0) | (5 893,6) | (4 327,3) | (4 250,5) | (5 311,9) | (4 300,2) |
| 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) | (18 327,3) | (18 250,5) | (19 311,9) | (18 300,2) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 93 683,7 | 102 278,5 | 110 760,0 | 110 815,8 | 115 745,0 | 117 186,0 |
| IV. Поточні зобов'язання | 8 312,2 | 16 044,5 | 13 938,3 | 17 229,5 | 17 160,5 | 18 410,4 |
| 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 | 3 103,3 | 17 076,2 | 11 090,4 | 11 707,9 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 6,7 | 2,5 | 1,4 | 5,3 | 5,2 | 0,0 |
| зі страхування | 1,5 | 0,5 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,0 |
| з оплати праці | 2,9 | 1,8 | 1,8 | 2,3 | 1,1 | 4,0 |
| Інші поточні зобов'язання | 8 301,1 | 14 884,6 | 10 831,8 | 145,0 | 6 063,8 | 6 698,5 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Баланс | 98 881,9 | 112 429,4 | 120 371,0 | 123 794,8 | 127 593,6 | 131 296,2 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»

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

| Показник | I півр. 2009 | IV кв. 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 | I кв. 2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції/ (непрямі податки та інші вирахування) | 40,0 | 40,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2 193,4 |
| Інші операційні доходи | 5 574,8 | 5 183,9 | 1 098,9 | 8 546,1 | 9 123,2 | 11 434,0 | 1 698,9 |
| Інші звичайні доходи | 205,3 | 24 731,2 | 3 298,3 | 1 699,3 | 1 699,3 | 1 699,3 | 0,0 |
| Разом чисті доходи | 5 820,1 | 29 955,1 | 4 397,2 | 10 245,4 | 10 822,5 | 13 133,3 | 3 892,3 |
| Матеріальні витрати | 2 961,1 | 2 042,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1 050,4 |
| Витрати на оплату праці | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,6 | 37,2 |
| Відрахування на соціальні заходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 19,5 |
| Амортизація | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,2 |
| Інші операційні витрати | 178,7 | 5 210,8 | 655,4 | 7 970,5 | 8 465,5 | 11 431,6 | 1 773,3 |
| Інші звичайні витрати | 192,3 | 25 472,6 | 1 950,3 | 705,7 | 705,8 | 1 105,8 | 0,0 |
| Податок на прибуток | 5,2 | 8,3 | 1,4 | 2,9 | 8,1 | 13,3 | 0,0 |
| Разом витрати | 3 337,5 | 32 734,7 | 2 607,1 | 8 679,1 | 9 179,4 | 12 551,6 | 2 880,6 |
| Чистий прибуток (збиток) | 2 482,6 | (2 779,6) | 1 790,1 | (1 566,3) | 1 643,1 | 581,7 | 1 011,7 |

Джерело: ТОВ «СУ-15»

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня (в районі буд. № 31) у м. Харкові

| № з/п | Тип робіт | Загальна кошторисна вартість, тис. грн. |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 | Підготовка території будівництва | 160,4 |
| 2 | Основні об'єкти будівництва (житловий будинок) | 56 435,9 |
| 3 | Об'єкти енергетичного господарства | 1 180,3 |
| 4 | Об'єкти транспортного господарства і зв'язку | 371,4 |
| 5 | Зовнішні мережі водопостачання, каналізації, тепlopостачання та газопостачання | 339,9 |
| 6 | Благоустрій та озеленення території | 312,2 |
| 7 | Тимчасові будівлі та споруди | 530,2 |
| 8 | Інші роботи та затрати | 619,5 |
| 9 | Утримання служб замовника і авторський нагляд | 2 092,3 |
| 10 | Проектні та вишукувальні роботи | 1 929,9 |
| 11 | Кошторисний прибуток | 2 995,0 |
| 12 | Інші витрати | 5 232,5 |
| | Разом без ПДВ | 72 207,4 |
| | ПДВ, 20% | 14 441,5 |
| | Разом кошторисна вартість (з ПДВ) | 86 648,9 |
| 1 | Пайова участь у розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Харкова | |
| 2 | Відрахування коштів на фінансування та матеріально-технічне забезпечення пожежних команд | 1 919,2 |
| 3 | Піноутворювач | 23,4 |
| 4 | Будівництво стоку по вертикальному проїзду по вул. 23 Серпня | 200,0 |
| 5 | Ремонт приміщень санбаккорпусу КП «ПТП «ВОДА» | 57,0 |
| 6 | Відрахування коштів на підвищення стійкості роботи системи водопостачання для улаштування водопровідних труб | 30,5 |
| 7 | Відрахування коштів на підвищення стійкості роботи системи водопостачання | 62,5 |
| 8 | Відрахування коштів на розвиток та реконструкцію мереж водовідведення | 100,0 |
| 9 | Ремонт покриття проїзної дороги з боку вул. 23 Серпня після прокладення інженерних комунікацій | 30,0 |
| 10 | Освітлення проїзної частини місцевого проїзду житлового будинку та біля входів до житлових під'їздів | 45,0 |
| | Разом пайова участь | 2 467,6 |

Джерело: ТОВ «СУ-15»



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2. Житловий будинок по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові

