

Рейтинговий звіт SYPT 001-009 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 облигації
Обсяг випуску:	• серії А – 41 779 100,00 грн. на загальну суму: 41 779 100,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	• серії А – 41,80 грн.
Кількість облигацій:	• 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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	10.06.2010 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 2010 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	11.11.2008	18.06.2009	11.09.2009	26.11.2009	16.03.2010	10.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	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;
- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва 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 липня 2010 року (попередній термін введення в експлуатацію – вересень 2009 року);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом об'єкта незавершеного будівництва по вул. 23 Серпня, в районі буд. № 31 у м. Харкові, площі якого мають бути передані за випуском облігацій серії А;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Активи	109 828,5	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1	112 429,4	114 346,4
Незавершене будівництво	53 707,1	56 962,4	59 707,6	62 195,7	70 866,4	73 006,4	75 893,1
Дебіторська заборгованість	2 693,8	2 473,3	4 639	4 560,7	9 428,6	8 947,2	10 548,0
Кредиторська заборгованість	21 309,7	8 312,2	10 489,1	12 952,1	14 548,7	16 044,5	17 005,0
Довгострокові зобов'язання	74 219,6	93 683,7	93 683,7	93 220,0	103 385,3	102 278,5	101 444,9
Власний капітал	14 299,2	(3 114)	(1 114,7)	(631,4)	(5 259,9)	(5 893,6)	(4 103,5)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010
Разом чисті доходи	31 318,3	39 217,9	66 756,6	3 177,6	5 820,1	4 690,1	29 955,1	4 397,2
Разом витрати	30 583,8	38 845,7	83 797,6	1 178,3	3 337,5	6 836,0	32 734,7	2 607,1
Чистий прибуток (збиток)	734,5	372,2	(17 041)	(1 999,3)	2 482,6	(2 145,9)	(2 779,6)	1 790,1

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.

Отже у I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Харківського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 9,9% до 723,4 млн. грн.) порівняно з минулим роком. Треба враховувати той факт, що у I кварталі 2010 року у зв'язку із холодною погодою більшість робіт не проводилось, тому у подальшому можливе зростання активності проведення будівельних робіт. В аналізованому періоді будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості Харківського регіону залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити поживавлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

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

Станом на початок квітня 2010 року ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва, за оцінками ТОВ «СУ-15», складає 94%. Обсяг фінансування будівельно-монтажних робіт станом на кінець аналізованого періоду становив 75 893,1 тис. грн. (станом на 01.01.2010 р. - 72 975,9 тис. грн.). Орієнтовний строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, згідно з графіком виконання та фінансування робіт було заплановано на кінець вересня 2009 року. 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 ТОВ фірма «Костраکشн груп інтернешнл», було змінено термін введення об'єкта в експлуатацію на кінець липня 2010 року.

Генпідрядником будівництва виступає ТОВ фірма «Констраکشн Груп Інтернешнл», що пов'язане з ТОВ «СУ-15» через Директора. Генпідрядник діє на будівельному ринку м. Харкова з 1995 року, з початку існування компанією було збудовано та введено в експлуатацію низку об'єктів загальною площею більше ніж 100,0 тис. кв. м. Також підприємство здійснювало ремонт, проектування та реконструкцію. Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу

ТОВ фірма «Констракшн Груп Інтернешнл» збільшилась на 2 780,0 тис. грн. – до 90 760,0 тис. грн., за рахунок переважно оборотних активів, а саме поточної дебіторської заборгованості, основним джерелом формування валюти балансу підприємства у аналізованому кварталі були поточні зобов'язання (48% валюти балансу)

Активи ТОВ «СУ-15» станом на 31.03.2010 р. на 33% сформовані оборотними активами (37 700,9 тис. грн.), які складаються з таких статей: поточні фінансові інвестиції у сумі 24 104,9 тис. грн. (придбані цінні папери); інші оборотні активи у сумі 199,2 тис. грн. (податковий кредит з ПДВ), заборгованість за розрахунками з бюджетом – 10 545,2 тис. грн. Оборотні активи також сформовані з виробничих запасів у сумі 2 056,9 тис. грн. (будівельні матеріали тощо), грошових коштів на рахунках у сумі 786,6 тис. грн. Необоротні активи товариства станом на 31.03.2010 р. становили 75 893,1 тис. грн. (66% валюти балансу) та повністю складаються з незавершеного будівництва (реалізація проекту будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня, м. Харків).

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СУ-15» протягом аналізованого кварталу були довгострокові зобов'язання, які на кінець I кварталу 2010 року дорівнювали 101 444,9 тис. грн. та сформовані заборгованістю за кредитом у сумі 59 665,8 тис. грн., за розміщені облігації власного випуску – 41 779,1 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на кінець I кварталу 2010 року практично повністю сформовані іншими поточними зобов'язаннями у сумі 15 846,6 тис. грн.,

За результатами I кварталу 2010 року доходи ТОВ «СУ-15» переважно складались з операційних доходів у сумі 1 098,9 тис. грн. (продаж іноземної валюти тощо), інших доходів у сумі 3 298,3 тис. грн. (дохід від продажу цінних паперів). В аналізованому періоді витрати компанії складались з інших операційних витрат у сумі 655,4 тис. грн. (собівартість реалізованої іноземної валюти, втрати від операційної курсових різниць), а також інших витрат у сумі 1 950,3 тис. грн. (собівартість реалізованих цінних паперів). Таким чином, за підсумками I кварталу 2010 року ТОВ «СУ-15» отримало чистий прибуток у розмірі 1 790,1 тис. грн.

11 червня 2008 р. ТОВ «СУ-15» отримало постійне свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А № 428/2/08. На поточну дату облігації розміщені на суму 41 779,1 тис. грн., тобто у повному обсязі.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
I. Необоротні активи	56 962,4	59 710,8	62 198,7	70 869,3	73 006,4	75 893,1
Незавершене будівництво	56 962,4	59 707,6	62 195,7	70 866,4	73 006,4	75 893,1
Основні засоби	0,0	3,2	3,0	2,9	0,0	0,0
II. Оборотні активи	41 219,5	42 621,1	42 596,2	41 070,6	38 688,6	37 700,9
Запаси:						
виробничі запаси	2 047,7	2 043,6	2 054,0	2 056,9	2 056,9	2 056,9
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	5,3
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	3 668,4	3 716,4	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 473,3	970,5	844,2	385,2	2,8	2,8
Поточні фінансові інвестиції	27 344,8	27 242,2	27 153,0	26 896,9	26 054,7	24 104,9
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	147,7	6,4	48,5	934,7	52,7	786,6
Інші оборотні активи	9 206,0	8 689,9	8 777,7	1 748,2	1 571,8	199,2
III. Витрати майбутніх періодів	700,0	726,2	745,8	734,2	734,4	752,4
Баланс	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1	112 429,4	114 346,4
Пасив						
I. Власний капітал	(3 114,0)	(1 114,7)	(631,4)	(5 259,9)	(5 893,6)	(4 103,5)
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)	(15 114,7)	(14 631,4)	(19 259,9)	(19 893,6)	(18 103,5)
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	93 683,7	93 220,0	103 385,3	102 278,5	101 444,9
IV. Поточні зобов'язання	8 312,2	10 489,1	12 952,1	14 548,7	16 044,5	17 005,0
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	1 155,1	1 154,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	6,7	3,1	3,8	1,9	2,5	1,6
зі страхування	1,5	0,0	1,5	1,0	0,5	0,5
з оплати праці	2,9	2,9	2,9	2,9	1,8	1,8
Інші поточні зобов'язання	8 301,1	10 481,1	12 943,9	14 542,9	14 884,6	15 846,6
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1	112 429,4	114 346,4

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

Показник	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції/ (непрямі податки та інші вирахування)	0,0	0,0	0,0	40,0	(3 065,0)	40,0	0,0
Інші операційні доходи	17 752,1	17 752,2	3 057,0	5 574,8	7 257,3	5 183,9	1 098,9
Інші звичайні доходи	21 465,8	49 004,4	120,6	205,3	449,8	24 731,2	3 298,3
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	39 217,9	66 756,6	3 177,6	5 820,1	4 690,1	29 955,1	4 397,2
Матеріальні витрати	0,0	0,0	921,2	2 961,1	2 039,8	2 042,6	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	0,0
Інші операційні витрати	17 354,6	36 307,7	151,1	178,7	4 340,4	5 210,8	655,4
Інші звичайні витрати	21 484,6	47 480,7	102,7	192,3	448,8	25 472,6	1 950,3
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	6,5	9,2	3,3	5,2	6,7	8,3	1,4
Разом витрати	38 845,7	83 797,6	1 178,3	3 337,5	6 836,0	32 734,7	2 607,1
Чистий прибуток (збиток)	372,2	(17 041,0)	1 999,3	2 482,6	(2 145,9)	(2 779,6)	1 790,1

Джерело: ТОВ «СУ-15»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на кінець січня 2010 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на кінець квітня 2010 року