

## **Рейтинговий звіт SYPT 001-014 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:	23.09.2011 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 II квартал та I півріччя 2011 року 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	26.11.2009	16.03.2010	10.06.2010	28.12.2010	29.12.2010	26.05.2011	26.07.2011	23.09.2011
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	призупинення	підтвердження	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	31.03.2010	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	98 881,9	112 429,4	114 346,4	120 371,0	127 593,6	131 296,2	128 940,1
Незавершене будівництво	56 962,4	73 006,4	75 893,1	80 762,6	87 277,5	30,5	30,5
Дебіторська заборгованість	2 473,3	8 947,2	10 548,0	11 100,8	14 897,1	2 324,2	2 123,6
Кредиторська заборгованість	8 312,2	16 044,5	17 005,0	13 938,3	11 096,7	11 711,9	17 861,4
Довгострокові зобов'язання	93 683,7	102 278,5	101 444,9	110 760,0	115 745,0	117 186,0	115 538,7
Власний капітал	(3 114)	(5 893,6)	(4 103,5)	(4 327,3)	(5 311,9)	(4 300,2)	(5 471,4)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»

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

Показник	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Разом чисті доходи	66 756,6	29 955,1	4 397,2	10 245,4	13 133,3	3 892,3	7 536,5
Разом витрати	83 797,6	32 734,7	2 607,1	8 679,1	12 551,6	2 880,6	7 696,0
Чистий прибуток (збиток)	(17 041)	(2 779,6)	1 790,1	(1 566,3)	581,7	1 011,7	(159,5)

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.

За даними Головного управління статистики у Харківській області протягом I півріччя 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт у фактичних цінах зросли на 4,7%, до рівня в 1,5 млрд. грн., відносно I півріччя 2010 року. Проте починаючи з квітня темпи зростання дещо сповільнились. У I півріччі поточного року підприємствами Харківської області виконано будівельних робіт на суму 1,50 млрд. грн., що у порівнянних цінах становить 104,7% від обсягів будівництва I півріччя 2010 року. Зростання обсягів будівництва у січні–червні відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності, крім робіт з завершення будівництва, обсяги яких скоротились на 47,4%.

Протягом II кварталу 2011 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, недостатнього бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, обмеженості у доступу до кредитних ресурсів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення, зокрема умов кредитування. Проте на фоні правової незахищеності, недостатньої інформаційної забезпеченості інвесторів, а також втрати довіри населення до первинного ринку житла, ситуація, як і раніше, залишається складною. Перспективи розвитку будівельної галузі України до кінця 2011 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. Суттєве зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після відновлення купівельної спроможності населення, суттєвого покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів, а також дій уряду у напрямку подальшої дерегуляції будівельної галузі.

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 30.06.2011 р. на 29% сформовані оборотними активами (37 882,3 тис. грн.), які складаються з таких статей: поточні фінансові інвестиції у сумі 25 808,1 тис. грн.; інші оборотні активи у сумі 9 928,8 тис. грн.; поточна дебіторська заборгованість – 2 123,6 тис. грн.

Необоротні активи товариства станом на 30.06.2011 р. становили 32,6 тис. грн. 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 червня 2011 року дорівнювали 115 538,7 тис. грн. та сформовані заборгованістю за банківським кредитом - 73 759,6 тис. грн., за розміщені облігації власного випуску – 41 779,1 тис. грн. Поточні зобов'язання на кінець II кварталу 2011 року практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги та іншими зобов'язаннями – 18 868,8 тис. грн.

У I півріччі 2011 року чистий дохід становив 5 631,6 тис. грн., інші операційні доходи - 1 904,9,0 тис. грн. В аналізованому періоді витрати компанії склались здебільшого з інших операційних витрат – 4 748,3 тис. грн. та собівартості реалізованої продукції – 2 947,7 тис. грн. Таким чином, у I півріччі 2011 року діяльність ТОВ «СУ-15» була збитковою, розмір збитку склав 159,5 тис. грн.

Станом на 30.06.2011 р. заборгованість за кредитами становила 73 759,6 тис. грн.

11 червня 2008 р. ТОВ «СУ-15» отримало постійне свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А № 428/2/08. Станом на 30.06.2011 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. Наразі облігації знаходяться у стадії погашення.

## 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*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*Ю. В. Просолєнко*

## **Додатки**



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

Актив	2008	2009	31.03.2010	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
<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>87 280,1</b>	<b>32,8</b>	<b>32,6</b>
Незавершене будівництво	56 962,4	73 006,4	75 893,1	80 762,6	87 277,5	30,5	30,5
Основні засоби	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,3	2,1
<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>39 561,2</b>	<b>38 340,4</b>	<b>37 882,3</b>
Запаси:							
виробничі запаси	2 047,7	2 056,9	2 056,9	2 056,9	2 121,8	0,0	0,0
готова продукція	0,0	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 473,3	2,8	0,0	3,2	406,3	756,2	2,8
Поточні фінансові інвестиції	27 344,8	26 054,7	2,8	25 349,6	25 349,6	25 808,1	25 808,1
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	147,7	52,7	24 104,9	129,1	40,6	3,9	16,5
Інші оборотні активи	9 206,0	1 571,8	786,6	214,3	803,5	10 198,9	9 928,8
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>700,0</b>	<b>734,4</b>	<b>199,2</b>	<b>752,4</b>	<b>752,3</b>	<b>6 870,0</b>	<b>6 870,0</b>
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>86 053,0</b>	<b>84 155,2</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>127 593,6</b>	<b>131 296,2</b>	<b>128 940,1</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>(5 311,9)</b>	<b>(4 300,2)</b>	<b>(5 471,4)</b>
Статутний капітал	14 000,0	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)	(19 311,9)	(18 300,2)	(19 471,4)
<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>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>115 745,0</b>	<b>117 186,0</b>	<b>115 538,7</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>17 160,5</b>	<b>18 410,4</b>	<b>18 872,8</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	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	11 090,4	11 707,9	17 857,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	6,7	2,5	1,6	1,4	5,2	0,0	0,0
зі страхування	1,5	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	2,9	1,8	1,8	1,8	1,1	4,0	4,0
Інші поточні зобов'язання	8 301,1	14 884,6	15 846,6	10 831,8	6 063,8	6 698,5	1 011,4
<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>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>127 593,6</b>	<b>131 296,2</b>	<b>128 940,1</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»

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

Показник	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції/ (непрямі податки та інші вирахування)</b>	0,0	40,0	0,0	0,0	0,0	2 193,4	5 631,6
Інші операційні доходи	17 752,2	5 183,9	1 098,9	8 546,1	11 434,0	1 698,9	1 904,9
Інші звичайні доходи	49 004,4	24 731,2	3 298,3	1 699,3	1 699,3	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>66 756,6</b>	<b>29 955,1</b>	<b>4 397,2</b>	<b>10 245,4</b>	<b>13 133,3</b>	<b>3 892,3</b>	<b>7 536,5</b>
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 947,7
Матеріальні витрати	0,0	2 042,6	0,0	0,0	0,0	1 050,4	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	37,2	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	19,5	0,0
Амортизація	0,0	0,4	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0
Інші операційні витрати	36 307,7	5 210,8	655,4	7 970,5	11 431,6	1 773,3	4 748,3
Інші звичайні витрати	47 480,7	25 472,6	1 950,3	705,7	1 105,8	0,0	0,0
Податок на прибуток	9,2	8,3	1,4	2,9	13,3	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>83 797,6</b>	<b>32 734,7</b>	<b>2 607,1</b>	<b>8 679,1</b>	<b>12 551,6</b>	<b>2 880,6</b>	<b>7 696,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(17 041,0)</b>	<b>(2 779,6)</b>	<b>1 790,1</b>	<b>(1 566,3)</b>	<b>581,7</b>	<b>1 011,7</b>	<b>(159,5)</b>

Джерело: ТОВ «СУ-15»



Житловий будинок по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові