

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
<http://www.credit-rating.com.ua>

Рейтинговий звіт **SNTB 001-008** 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:	22.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaB-
Прогноз:	стабільний

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 II квартал та I півріччя 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	12.08.2008	19.12.2008	27.03.2009	19.06.2009	22.09.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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).

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року

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 житлового комплексу по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А), який станом на 30.06.2009 р. становить 33,5%.

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 30.06.2009 р. власний капітал становив (-) 11,1 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	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	43,8	51 877,0	50 083,4	51 339,0	53 044,0	44 797,0
Власний капітал	(45,6)	(3 109,5)	(4 435,2)	(4 350,0)	(4 497,0)	(11 132,0)
Дебіторська заборгованість	0,0	33 359,3	17 548,9	15 578,0	17 365,0	9 013,0
Кредиторська заборгованість	89,4	54 986,5	54 518,6	40 024,0	41 876,0	40 264,0
Товарно-матеріальні запаси	13,0	13 541,7	24 946,5	29 358,0	29 523,0	29 787,0
Основні засоби	3,4	617,2	799,9	384,0	218,0	45,0

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008*	2008*	I кв. 2009*	I півр. 2009*
Разом чисті доходи	0,0	5 183,8	7 289,0	10 301,0	1 571,0	4 539,0
Разом витрати	45,7	8 252,6	8 615,0	11 541,0	1 718,0	11 321,0
Чистий прибуток (збиток)	(45,7)	(3 068,8)	(1 326,0)	(1 240,0)	(147,0)	(6 782,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства

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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-червні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 1 149,0 млн. грн., що на 43,0% менше, проти січня-червня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-червні поточного року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва, обсяг яких збільшився у 2 рази). Зокрема, знизились темпи робіт з підготовки будівельних ділянок – на 56,4 в. п., установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 53,5 в. п., будівництва будівель та споруд – на 42,3 в. п.

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 30.06.2009 р., за даними компанії, у реалізацію проекту інвестовано 30 186,3 тис. грн. (у II 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 на кінець червня 2009 року становить 33,5% (протягом II 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 II кварталу 2009 року валюта балансу ПП «Сентябрь» знизилась на 15,5%, або на 8 247,0 тис. грн., і на кінець аналізованого періоду становила 44 797,0 тис. грн. Зменшення активів підприємства відбулось переважно за рахунок оборотних активів (переважно погашення заборгованості за одержаним векселем). Пасиви зменшились за рахунок власного капіталу через збиткову діяльність в аналізованому періоді. Станом на 30.06.2009 р. основними джерелами фінансування діяльності компанії залишаються переважно кошти, залучені через розміщення цільових облігацій серії А (довгострокові зобов'язання), та кошти, залучені через ФФБ (цільове фінансування). Крім того, за результатами діяльності протягом січня-червня 2009 року товариство отримало збиток у розмірі (-) 6 782,0 тис. грн.

З метою забезпечення фінансування будівництва житлового комплексу, спорудження якого здійснює ПП «Сентябрь» між останньою та українським банком було укладено Договір на створення та управління Фонду фінансування будівництва виду «А» (під будівництво комерційних площ житлового комплексу по вул. Шевченка в м. Харкові).

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. Станом на 31.03.2009 р. 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-, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ПП «Сентябрь», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	43,80	51 877,00	50 083,40	51 339,00	53 044,00	44 797,00
I. Необоротні активи	3,40	617,20	816,20	396,00	229,00	45,00
Нематеріальні активи:	0,00	0,00	11,90	8,00	7,00	0,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	4,40	4,00	4,00	0,00
Основні засоби:	3,40	617,20	799,90	384,00	218,00	45,00
II. Оборотні активи	40,40	51 259,20	49 266,90	50 943,00	52 815,00	44 752,00
Запаси:	13,00	13 541,70	24 946,50	29 358,00	29 523,00	29 787,00
виробничі запаси	13,00	13 541,70	322,90	156,00	153,00	38,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	24 623,60	29 202,00	29 370,00	29 749,00
Векселі одержані	0,00	0,00	10 970,60	11 884,00	11 884,00	1 166,00
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	30 637,00	844,20	2 687,00	4 572,00	7 465,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,00	4,60	321,70	199,00	145,00	145,00
з бюджетом	0,00	4,60	24,20	70,00	66,00	66,00
за виданими авансами	0,00	0,00	297,50	129,00	79,00	79,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	2 717,70	5 412,40	808,00	764,00	237,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	27,30	948,60	1 359,20	93,00	6,00	6,00
в національній валюті	27,30	948,60	1 359,20	93,00	6,00	6,00
Інші оборотні активи	0,10	3 409,60	5 412,30	5 914,00	5 921,00	5 946,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	0,60	0,30	0,00	0,00	0,00
Пасив	43,80	51 877,00	50 083,40	51 339,00	53 044,00	44 797,00
I. Власний капітал	(45,60)	(3 109,50)	(4 435,20)	(4 350,00)	(4 497,00)	(11 132,00)
Статутний капітал	0,10	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(45,70)	(3 114,50)	(4 440,20)	(4 355,00)	(4 502,00)	(11 137,00)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	15 665,00	15 665,00	15 665,00
Цільове фінансування	0,00	0,00	0,00	15 665,00	15 665,00	15 665,00
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	23 881,60	9 387,00	11 239,00	9 627,00
Векселі видані	0,00	0,00	1 765,60	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	0,70	600,80	983,50	2 646,00	4 557,00	4 558,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	17,40	31,10	17 652,10	1 969,00	1 968,00	1 980,00
з одержаних авансів	0,00	0,00	17 622,00	1 956,00	1 956,00	1 956,00
з бюджетом	3,90	7,30	8,50	2,00	6,00	22,00
зі страхування	4,20	9,00	6,40	3,00	2,00	1,00
з оплати праці	9,30	14,80	15,20	8,00	4,00	1,00
Інші поточні зобов'язання	71,30	54 354,60	3 480,40	4 772,00	4 714,00	3 089,00
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	I півр. 2008*	2008*	I кв. 2009*	I півр. 2009*
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	1 090,0	0,0	1 553,0	1 557,0
Інші операційні доходи	0,0	2,6	27,0	3 088,0	18,0	40,0
Інші звичайні доходи	0,0	5 181,2	6 172,0	7 213,0	0,0	2 942,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чистих доходів	0,0	5 183,8	7 289,0	10 301,0	1 571,0	4 539,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	12,9	13 359,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	1,2	76,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	16,9	213,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	6,4	80,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	134,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	34,1	15 956,3	1 438,0	4 440,0	104,0	258,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	1 083,0	0,0	1 614,0	1 619,0
Інші звичайні витрати	0,0	5 151,8	6 094,0	7 101,0	0,0	9 444,0
Надзвичайні витрати	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
Разом витрат	45,7	8 252,6	8 615,0	11 541,0	1 718,0	11 321,0
Чистий прибуток (збиток)	(45,7)	(3 068,8)	(1 326,0)	(1 240,0)	(147,0)	(6 782,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства



Макет житлового будинку 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



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