

## **Рейтинговий звіт SYPT 001-016 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:	01.11.2012 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.

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «СУ-15» за IV квартал та 2011 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	10.04.2008	18.06.2009	26.11.2009	16.03.2010	10.06.2010	29.12.2010	26.05.2011	26.07.2011	23.09.2011	01.11.2012
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	призупинення	підтвердження	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 ТОВ «СУ-15» через учасника, значного досвіду будівельної діяльності, а також 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.

### **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 підприємства;
- 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	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Активи	98 881,9	112 429,4	127 593,6	131 296,2	128 940,1	123 912,4	120 008,1
Незавершені капітальні інвестиції	56 962,4	73 006,4	87 277,5	30,5	30,5	30,5	30,5
Дебіторська заборгованість	2 473,3	8 947,2	14 897,1	2 324,2	2 123,6	1 902,8	1 848,3
Кредиторська заборгованість	8 312,2	16 044,5	11 096,7	11 711,9	17 861,4	10 733,9	12 302,4
Довгострокові зобов'язання	93 683,7	102 278,5	115 745,0	117 186,0	115 538,7	110 076,8	106 159,0
Власний капітал	(3 114)	(5 893,6)	(5 311,9)	(4 300,2)	(5 471,4)	(6 682,2)	(8 871,4)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Разом чисті доходи	66 756,6	29 955,1	13 133,3	3 892,3	7 536,5	13 956,1	18 363,0
Разом витрати	83 797,6	32 734,7	12 551,6	2 880,6	7 696,0	14 574,0	21 922,5
Чистий прибуток (збиток)	(17 041)	(2 779,6)	581,7	1 011,7	(159,5)	(617,9)	(3 559,5)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»

Товариство з обмеженою відповідальністю «СУ-15» (далі ТОВ «СУ-15» або підприємство) було 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.

ТОВ «СУ-15» 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 (у районі буд. 31) у м. Харкові загальною проектною площею 25 674,80 кв. м. З метою залучення коштів для фінансування будівництва 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.

Станом на 31.12.2011 р. валюта балансу ТОВ «СУ-15» дорівнювала 120 008,1 тис. грн. (-3 904,3 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок реалізації нерухомості, у пасиві – за рахунок погашення зобов'язань за банківськими кредитами). У IV кварталі 2011 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець IV кварталу 2011 року мав від'ємне значення на рівні (-) 8 871,4 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2011 року представлено, переважно коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 41 779,1 тис. грн., а також коштами, які надійшли у рамках діючого кредитного договору - 64 379,9 тис. грн. Крім того, позикові ресурси сформовано коштами, отриманими у вигляді фінансової допомоги на зворотній основі.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено необоротними активами та групами вибуття – 76 660,6 тис. грн. або 63,9% валюти балансу (введені в експлуатацію об'єкти нерухомості до продажу). На більш ліквідні активи, а саме поточні фінансові інвестиції (25 808,1 тис. грн.) та дебіторську заборгованість (1 848,3 тис. грн.) приходилось 21,5% та 1,5% валюти балансу відповідно.

За підсумками 2011 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «СУ-15» була збитковою, збиток становив (-) 3 559,5 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена понесеними операційними витратами, собівартістю реалізації нерухомості, іноземної валюти, фінансовими витратами тощо.

ДКЦПФР 11 червня 2008 року зареєструвала випуск цільових облігацій серії А ТОВ «СУ-15» загальним номінальним обсягом 41 779 100,0 грн., про що свідчить отримане постійне свідоцтво № 428/2/08. Згідно з умовами випуску, погашення

облігацій було передбачено у період з 20.04.2010 р. по 20.10.2010 р. Облігації у повному обсязі було погашено у лютому 2012 року, що було пов'язано з затримкою у проведенні будівельних робіт за відповідним проектом. ТОВ «СУ-15» отримало розпорядження НКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій серії А 17.02.2012 р. за № 37-С-О.

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

*М. Б. Проценко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

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

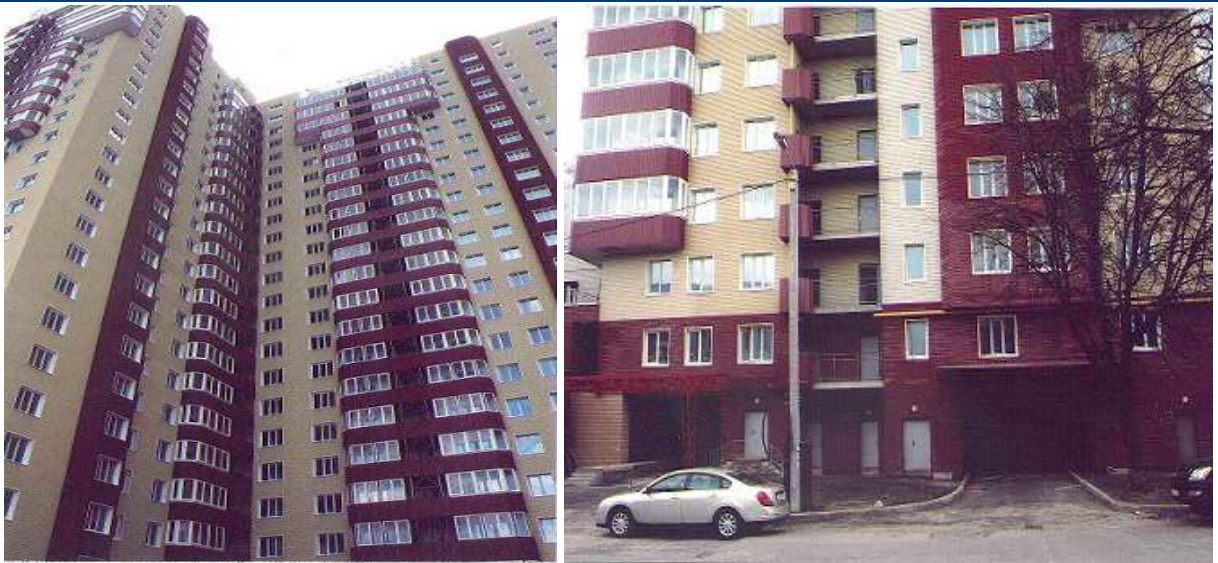
Актив	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>56 962,4</b>	<b>73 006,4</b>	<b>87 280,1</b>	<b>32,8</b>	<b>32,6</b>	<b>35,6</b>	<b>35,1</b>
Незавершені капітальні інвестиції	56 962,4	73 006,4	87 277,5	30,5	30,5	30,5	30,5
Основні засоби	0,0	0,0	2,6	2,3	2,1	5,1	4,6
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>41 219,5</b>	<b>38 688,6</b>	<b>39 561,2</b>	<b>38 340,4</b>	<b>37 882,3</b>	<b>38 116,6</b>	<b>37 194,7</b>
Запаси:							
виробничі запаси	2 047,7	2 056,9	2 121,8	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	5,3	5,3	5,3	5,3	17,7	17,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 473,3	2,8	406,3	756,2	2,8	947,7	960,9
Поточні фінансові інвестиції	27 344,8	26 054,7	25 349,6	25 808,1	25 808,1	25 808,1	25 808,1
Грошові кошти та їх еквіваленти	147,7	52,7	40,6	3,9	16,5	692,1	91,1
Інші оборотні активи	9 206,0	1 571,8	803,5	10 198,9	9 928,8	9 695,9	9 429,5
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>700,0</b>	<b>734,4</b>	<b>752,3</b>	<b>6 870,0</b>	<b>6 870,0</b>	<b>6 117,7</b>	<b>6 117,7</b>
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>86 053,0</b>	<b>84 155,2</b>	<b>79 642,5</b>	<b>76 660,6</b>
<b>Баланс</b>	<b>98 881,9</b>	<b>112 429,4</b>	<b>127 593,6</b>	<b>131 296,2</b>	<b>128 940,1</b>	<b>123 912,4</b>	<b>120 008,1</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(3 114,0)</b>	<b>(5 893,6)</b>	<b>(5 311,9)</b>	<b>(4 300,2)</b>	<b>(5 471,4)</b>	<b>(6 682,2)</b>	<b>(8 871,4)</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)	(19 311,9)	(18 300,2)	(19 471,4)	(20 682,2)	(22 871,4)
<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>115 745,0</b>	<b>117 186,0</b>	<b>115 538,7</b>	<b>110 076,8</b>	<b>106 159,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>8 312,2</b>	<b>16 044,5</b>	<b>17 160,5</b>	<b>18 410,4</b>	<b>18 872,8</b>	<b>20 517,8</b>	<b>22 720,5</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	11 090,4	11 707,9	17 857,4	10 729,9	12 298,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	6,7	2,5	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	1,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	2,9	1,8	1,1	4,0	4,0	4,0	4,0
Інші поточні зобов'язання	8 301,1	14 884,6	6 063,8	6 698,5	1 011,4	9 783,9	10 418,1
<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>127 593,6</b>	<b>131 296,2</b>	<b>128 940,1</b>	<b>123 912,4</b>	<b>120 008,1</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>0,0</b>	<b>40,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 193,4</b>	<b>5 631,6</b>	<b>11 990,3</b>	<b>16 391,4</b>
Інші операційні доходи	17 752,2	5 183,9	11 434,0	1 698,9	1 904,9	1 965,8	1 971,6
Інші доходи	49 004,4	24 731,2	1 699,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>66 756,6</b>	<b>29 955,1</b>	<b>13 133,3</b>	<b>3 892,3</b>	<b>7 536,5</b>	<b>13 956,1</b>	<b>18 363,0</b>
Собівартість реалізації	0,0	0,0	0,0	0,0	2 947,7	7 460,4	10 442,4
Матеріальні витрати	0,0	2 042,6	0,0	1 050,4	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,6	37,2	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,2	19,5	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	0,4	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	36 307,7	5 210,8	11 431,6	1 773,3	4 748,3	2 785,1	5 256,9
Інші витрати	47 480,7	25 472,6	1 105,8	0,0	0,0	4 328,5	6 223,2
<b>Разом витрати</b>	<b>83 797,6</b>	<b>32 734,7</b>	<b>12 551,6</b>	<b>2 880,6</b>	<b>7 696,0</b>	<b>14 574,0</b>	<b>21 922,5</b>
Податок на прибуток	9,2	8,3	13,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(17 041,0)</b>	<b>(2 779,6)</b>	<b>581,7</b>	<b>1 011,7</b>	<b>(159,5)</b>	<b>(617,9)</b>	<b>(3 559,5)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СУ-15»



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

*Джерело: інформація ТОВ «СУ-15»*