

Рейтинговий звіт SYPT 001-007 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:	26.11.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	негативний

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 III квартал та 9 місяців 2009 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	11.11.2008	05.03.2009	18.06.2009	11.09.2009	26.11.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	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 «негативний» вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. 23 Серпня, в районі буд. № 31 у м. Харкові (станом на 01.10.2009 р. – 94%), 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 липень 2010 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	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	32 378,7	46 240,3	93 929,3	109 828,5	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1
Незавершене будівництво	25 586,3	33 889,9	39 522,5	53 707,1	56 962,4	59 707,6	62 195,7	70 866,4
Дебіторська заборгованість	1 959,8	3 715,1	6 304,6	2 693,8	2 473,3	4 639	4 560,7	9 428,6
Кредиторська заборгованість	2 452,1	9 844,4	12 784,1	21 309,7	8 312,2	10 489,1	12 952,1	14 548,7
Довгострокові зобов'язання	15 999,7	22 468,9	66 483,7	74 219,6	93 683,7	93 683,7	93 220,0	103 385,3
Власний капітал	13 927,0	13 927,0	14 661,5	14 299,2	(3 114)	(1 114,7)	(631,4)	(5 259,9)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	15 959,4	21 159,9	31 318,3	39 217,9	66 756,6	3 177,6	5 820,1	4 690,1
Разом витрати	16 032,6	21 159,9	30 583,8	38 845,7	83 797,6	1 178,3	3 337,5	6 836,0
Чистий прибуток (збиток)	(73,2)	0,0	734,5	372,2	(17 041)	(1 999,3)	2 482,6	(2 145,9)

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.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-вересні 2009 року підприємствами області виконано власними силами будівельних робіт на суму 1 870,5 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 59,1% від обсягів будівництва у відповідному періоді попереднього року. Скорочення обсягів будівельних робіт проти відповідного періоду попереднього року відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва, обсяг яких збільшився на 4,7%). На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються будівництвом будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 93,4%). Серед них значно скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснюють будівництво будівель (на 62,3%). Темп робіт з установаження інженерного устаткування будівель та споруд (частка якого у загальному обсязі становить 6,2%) знизився на 51,8%. За обсягами виконаних будівельних робіт серед регіонів України Харківська область посідає третє місце (попереду м. Київ та Донецька область).

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 01.10.2009 р. на об'єкті виконуються такі роботи: залізобетонний монолітний каркас зведений до рівня 23-го поверху (100%), виконані зовнішні стіни, міжквартирні перегородки – до рівня 22-го поверху, металопластикові вікна на рівні 21-го поверху, проводиться скління лоджій – готовність 80%, встановлюються протипожежні двері, виконані зовнішні мережі водопроводу та газопостачання. Також виконано монтаж металоконструкцій дробин і майданчиків для евакуації, монтуються системи опалювання та електропостачання, виконані роботи з встановлення систем водопостачання та каналізації. Завершуються монтажні роботи дахової котельної, проводяться внутрішні оздоблювальні роботи, виконані роботи з улаштування покрівлі – готовність 100% (станом на 01.07.2009 р. – 80%), проведені підготовчі роботи для виконання благоустрою та озеленення. Крім того, виконується монтаж ліфтового обладнання, завершуються будівельні роботи з встановлення ТП.

Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 86,6 млн. грн. Станом на початок жовтня ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва, за оцінками ТОВ «СУ-15», складає 94% (станом на 01.07.2009 р. – 84%). Обсяг фінансування будівельно-монтажних робіт станом на кінець аналізованого періоду становив

71 488,0 тис. грн. (станом на 01.07.2009 р. – 62 395,2 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 «Костракшн груп інтернешнл», було змінено термін введення об'єкта в експлуатацію на липень 2010 року.

Генпідрядником будівництва виступає ТОВ фірма «Констракшн 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 III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ фірма «Констракшн Груп Інтернешнл» збільшилась на 22 067,0 тис. грн. – до 106 238,0 тис. грн., за рахунок переважно оборотних активів, а саме заборгованості за виданими авансами та зростання обсягу товарно-матеріальних запасів, основним джерелом фінансування поточної діяльності компанії у III кварталі 2009 року були поточні зобов'язання (61% валюти балансу).

Активи компанії станом на 30.09.2009 р. на 36% сформовані оборотними активами (41 070,6 тис. грн.), які складаються з таких статей: поточні фінансові інвестиції у сумі 26 896,9 тис. грн., інші оборотні активи у сумі 1 748,2 тис. грн. (податковий кредит з ПДВ), заборгованість за розрахунками з бюджетом – 9 043,4 тис. грн., інша поточна дебіторська заборгованість – 385,2 тис. грн. (суми перерахованих передплат за підрядні роботи, будівельні матеріали та послуги з реклами). Необоротні активи товариства станом на 30.09.2009 р. становили 70 869,3 тис. грн. (63% валюти балансу) та практично повністю складаються з незавершеного будівництва (реалізація проекту будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня, м. Харків).

Основним джерелом фінансування поточної діяльності ТОВ «СУ-15» протягом аналізованого періоду були довгострокові зобов'язання, які на кінець III кварталу 2009 року дорівнювали 103 385,3 тис. грн. (92% валюти балансу) та сформовані заборгованістю за банківським кредитом у сумі 55 493,3 тис. грн., за розміщені облігації серії А – 41 779,1 тис. грн., з отриманої фінансової допомоги у сумі 76,0 тис. грн., а також за видані векселя – 6 036,9 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 30.09.2009 р. практично повністю сформовані іншими поточними зобов'язаннями у сумі 14 542,9 тис. грн. За підсумками 9 місяців 2009 року ТОВ «СУ-15» отримало чистий збиток у розмірі 2 145,9 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 **«негативний»**.

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	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
I. Необоротні активи	39 522,5	53 707,1	56 962,4	59 710,8	62 198,7	70 869,3
Незавершене будівництво	39 522,5	53 707,1	56 962,4	59 707,6	62 195,7	70 866,4
Основні засоби	0,0	0,0	0,0	3,2	3,0	2,9
II. Оборотні активи	54 229,1	55 694,6	41 219,5	42 621,1	42 596,2	41 070,6
Запаси:						
виробничі запаси	3,8	2 043,6	2 047,7	2 043,6	2 054,0	2 056,9
Дебіторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	3 668,4	3 716,4	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 304,6	2 693,8	2 473,3	970,5	844,2	385,2
Поточні фінансові інвестиції	41 820,9	41 339,6	27 344,8	27 242,2	27 153,0	26 896,9
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	63,4	653,6	147,7	6,4	48,5	934,7
Інші оборотні активи	6 036,4	8 964,0	9 206,0	8 689,9	8 777,7	1 748,2
III. Витрати майбутніх періодів	177,7	426,8	700,0	726,2	745,8	734,2
Баланс	93 929,3	109 828,5	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1
Пасив						
I. Власний капітал	14 661,5	14 299,2	(3 114,0)	(1 114,7)	(631,4)	(5 259,9)
Статутний капітал	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	661,5	299,2	(17 114,0)	(15 114,7)	(14 631,4)	(19 259,9)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	66 483,7	74 219,6	93 683,7	93 683,7	93 220,0	103 385,3
IV. Поточні зобов'язання	12 784,1	21 309,7	8 312,2	10 489,1	12 952,1	14 548,7
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	9,1	8,0	6,7	3,1	3,8	1,9
зі страхування	1,5	1,4	1,5	0,0	1,5	1,0
з оплати праці	2,9	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9
Інші поточні зобов'язання	12 770,6	21 297,5	8 301,1	10 481,1	12 943,9	14 542,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	93 929,3	109 828,5	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1

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

Показник	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції/ (непрямі податки та інші вирахування)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,0	(3 065,0)
Інші операційні доходи	15 959,4	10 318,3	17 752,1	17 752,2	3 057,0	5 574,8	7 257,3
Інші звичайні доходи	0,0	21 000,0	21 465,8	49 004,4	120,6	205,3	449,8
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	15 959,4	31 318,3	39 217,9	66 756,6	3 177,6	5 820,1	4 690,1
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	921,2	2 961,1	2 039,8
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	0,0	0,0	0,2	0,3
Інші операційні витрати	16 032,4	9 517,3	17 354,6	36 307,7	151,1	178,7	4 340,4
Інші звичайні витрати	0,2	21 060,9	21 484,6	47 480,7	102,7	192,3	448,8
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,2	5,6	6,5	9,2	3,3	5,2	6,7
Разом витрати	16 032,6	30 583,8	38 845,7	83 797,6	1 178,3	3 337,5	6 836,0
Чистий прибуток (збиток)	(73,2)	734,5	372,2	(17 041,0)	1 999,3	2 482,6	(2 145,9)

Джерело: ТОВ «СУ-15»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на 21.08.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на 27.10.2009 р.

