

Рейтинговий звіт SNTB 001-018 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 облігації
Обсяг емісії:	серії А - 30 636 991,55 грн. на загальну суму: 30 636 991,55 грн.
Кількість облігацій:	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 облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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:	23.03.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaCCC
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 IV квартал та 2011 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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	22.09.2009	22.12.2009	16.09.2010	16.12.2010	30.06.2011	29.09.2011	22.12.2011	23.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

Кредитні рейтинги uaCCC передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Сентябрь» підтримується:

- -

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «Сентябрь» обмежується:

- призупиненням робіт зі зведення житлового комплексу по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- 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	51 339,0	44 739,0	44 775,0	56 928,0	56 984,0	56 762,7	42 268,5
Власний капітал	(4 350,0)	(11 267,0)	(11 333,0)	(13 967,0)	(14 008,0)	(14 059,1)	(6 450,8)
Дебіторська заборгованість	15 578,0	10 360,0	10 388,0	11 010,0	11 042,0	12 332,6	21 977,2
Кредиторська заборгованість	40 024,0	5 403,0	5 403,0	5 405,0	5 402,0	3 444,8	4 393,2
Товарно-матеріальні запаси	29 358,0	29 833,0	29 847,0	29 852,0	29 849,0	29 849,7	5 694,2
Основні засоби	384,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Джерело: ТОВ «Сентябрь»

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Разом чисті доходи	10 301,0	5 887,0	67,0	0,0	0,0	12,1	32 817,8
Разом витрати	11 541,0	12 804,0	128,0	2 640,0	2 681,0	2 738,1	27 938,9
Чистий прибуток (збиток)	(1 240,0)	(6 917,0)	(61,0)	(2 640,0)	(2 681,0)	(2 726,0)	4 876,2

Джерело: ТОВ «Сентябрь»

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.

В цілому, протягом 12 місяців 2011 року на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області спостерігалась деяка активізація діяльності будівельних компаній, яка знаходить відповідне відображення у статистичних показниках. Так, індекс обсягу виконаних робіт мав загалом позитивну динаміку. За даними Головного управління статистики у Харківській області протягом 12 місяців 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт у фактичних цінах зросли на 2,4%, до рівня в 3,8 млрд. грн., щодо 2010 року.

Зростання обсягів будівництва у 2011 році, порівняно з 2010 роком відбулося за наступними видами будівельної діяльності: підготовка будівельних ділянок на 8,2%, установлення інженерного устаткування будівель та споруд на 76,3%. При цьому, зменшення обсягів будівельних робіт відбулося за наступними видами будівельної діяльності: будівництво будівель і споруд на 2,6% та робіт з завершення будівництва 62,4%. На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються будівництвом будівель і споруд, частка яких у загальному обсязі становить 88,4%. Серед них значно збільшили обсяги робіт підприємства, що здійснюють будівництво місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання на 35,9%. Також на 15,8% наростили обсяги робіт підприємства, що займаються загальнобудівельними роботами. Водночас, підприємства, які займаються іншими будівельними роботами (35,5% до загального обсягу виконаних будівельних робіт) скоротили обсяги робіт у порівнянні з відповідним періодом минулого року на 18,0%.

ПП «Сентябрь» не має досвіду реалізації або участі в інвестиційно-будівельних проектах та не здійснювало випусків облігацій. На сучасному етапі своєї діяльності 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.

На сучасному етапі своєї діяльності ПП «Сентябрь» як Замовник здійснює реалізацію свого першого інвестиційно-будівельного проекту спорудження 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. Станом на 31.12.2011 р. у реалізацію проекту інвестовано близько 30 млн. грн. (у IV кварталі 2011 року обсяг інвестицій не змінювався). Проект знаходиться на початковій стадії реалізації. За оцінками ПП «Сентябрь», ступінь будівельної готовності об'єкта становить близько 33%. Попередньо, введення об'єкту в експлуатацію планувалось у 2009 році, проте наразі строки ведення в експлуатацію перенесено на невизначений термін.

Протягом IV кварталу 2011 року валюта балансу ПП «Сентябрь» зменшилася на 14 494,2 тис. грн. до 42 268,5 тис. грн., переважно за рахунок, переважно виробничих запасів, у структурі пасиву – за рахунок інших поточних зобов'язань.

Активи підприємства повністю сформовані оборотними активами, обсяг яких станом на 31.12.2011 р. становив 42 268,5 тис. грн. (-14 494,2 тис. грн. протягом IV кварталу 2011 року за рахунок виробничих запасів – списання собівартості продажу майнових прав об'єкта незавершеного будівництва). Поточна дебіторська заборгованість сформована, переважно заборгованістю за товари та послуги. Крім того оборотні активи сформовано балансовою вартістю фінансових інвестицій – 14 135,6 тис. грн. (викуплені облігації власного випуску).

Основним джерелом формування валюти балансу у аналізованому кварталі виступали довгострокові зобов'язання – 29 442,1 тис. грн. (зобов'язання за цільовими облігаціями власного випуску). Поточні зобов'язання підприємства у IV кварталі 2011 року скоротились на 21 849,9 тис. грн., до рівня в 19 277,2 тис. грн. за рахунок погашення заборгованості за придбані раніше цінні папери. Крім того, поточні зобов'язання формуються кредиторською заборгованістю за товари, послуги – 4 385,5 тис. грн.

На протязі IV кварталу 2011 року діяльність підприємства не була забезпечена власним капіталом.

Протягом 2011 року ПП «Сентябрь» отримало 32 817,8 тис. грн. доходів від продажу майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва. Відповідно, витрати були сформовані собівартістю переданих майнових прав, матеріальних витрат тощо. Як наслідок, за результати 12 місяців 2011 року підприємство отримало чистий прибуток у обсязі 4 876,2 тис. грн.

Згідно умов випуску облігацій, погашення передбачалось у період з 25.06.2011 р. по 24.12.2011 р. станом на 31.01.2012 р. на рахунку Емітента знаходились облігації власного випуску у обсязі 489 636 штук (50% від загального обсягу). Залишок облігацій у обсязі 488 869 штук не було погашено своєчасно у зв'язку з несвоечасним перерахуванням облігацій для погашення власником на рахунок емітента. Таким чином, відповідно до Прспекту емісії, погашення залишку облігацій буде здійснюватись грошовими коштами після зарахування відповідних облігацій на рахунок ПП «Сентябрь».

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПП «Сентябрь» підтверджено на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ПП «Сентябрь», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Актив	51 339,0	44 739,0	44 775,0	56 928,0	56 984,0	56 762,7	42 268,5
I. Необоротні активи	396,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематеріальні активи:	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	384,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	50 943,0	44 739,0	44 775,0	56 928,0	56 984,0	56 762,7	42 268,5
Запаси:							
виробничі запаси	156,0	38,0	38,0	41,0	38,0	29 849,7	4 702,5
незавершене виробництво	29 202,0	29 795,0	29 809,0	29 811,0	29 811,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	991,7
Векселі одержаї	11 884,0	1 537,0	1 536,0	1 536,0	1 536,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	2 687,0	7 464,0	7 479,0	7 479,0	7 464,0	9 026,7	9 024,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	70,0	2 585,0	2 594,0	2 596,0	2 574,0	2 538,5	2 537,0
за виданими авансами	129,0	77,0	77,0	77,0	77,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	808,0	234,0	238,0	858,0	927,0	767,4	10 416,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	14 136,0	14 136,0	14 135,6	14 135,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	93,0	0,0	0,0	2,0	1,0	0,2	2,0
Інші оборотні активи	5 914,0	3 009,0	3 004,0	392,0	420,0	444,6	459,5
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	51 339,0	44 739,0	44 775,0	56 928,0	56 984,0	56 762,7	42 268,5
I. Власний капітал	(4 350,0)	(11 267,0)	(11 333,0)	(13 967,0)	(14 008,0)	(14 053,0)	(6 450,8)
Статутний капітал	5,0	5,0	5,0	6,0	6,0	6,1	6,1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 355,0)	(11 272,0)	(11 328,0)	(13 973,0)	(14 014,0)	(14 059,1)	(6 456,9)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	15 665,0	15 666,0	15 666,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	15 665,0	15 666,0	15 666,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	30 637,0	30 637,0	30 637,0	30 637,0	30 637,0	30 637,0	29 442,1
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	30 637,0	30 637,0	30 637,0	30 637,0	30 637,0	30 637,0	29 442,1
IV. Поточні зобов'язання	9 387,0	9 703,0	9 800,0	40 258,0	40 355,0	40 178,7	19 277,2
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 646,0	3 440,0	3 440,0	3 440,0	3 440,0	3 439,2	4 385,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	1 956,0	1 956,0	1 956,0	1 956,0	1 956,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,0	5,0	5,0	5,0	5,0	4,8	6,5
зі страхування	3,0	1,0	1,0	2,0	1,0	0,6	0,9
з оплати праці	8,0	1,0	1,0	2,0	0,0	0,2	0,3
Інші поточні зобов'язання	4 772,0	4 300,0	4 397,0	34 853,0	34 953,0	36 733,9	14 884,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Джерело: ПП «СЕНТЯБРЬ»

Дані звіту про фінансові результати ПП «Сентябрь», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2010	I пів. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий обсяг продажів	0,0	2 905,0	67,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	3 088,0	40,0	0,0	0,0	0,0	12,1	32 817,8
Інші звичайні доходи	7 213,0	2 942,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чистих доходів	10 301,0	5 887,0	67,0	0,0	0,0	12,1	32 817,8
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	4 440,0	460,0	122,0	2 611,0	2 611,0	2 737,6	27 938,9
Собівартість реалізованої продукції	0,0	1 619,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	7 101,0	9 377,0	6,0	29,0	70,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрат	11 541,0	12 804,0	128,0	2 640,0	2 681,0	2 738,1	27 938,9
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	2,7
Чистий прибуток (збиток)	(1 240,0)	(6 917,0)	(61,0)	(2 640,0)	(2 681,0)	(2 726,0)	4 876,2

Джерело: ПП «СЕНТЯБРЬ»



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