

Рейтинговий звіт SNTB 001-007-short 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:	19.06.2009 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 I квартал 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 31.03.2009 р. становить 33,5% .

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

- призупиненням робіт зі 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;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 31.03.2009 р. власний капітал становив (-) 4,5 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	0,0	43,8	51 877,0	58 317,0	51 339,0	53 044,0
Власний капітал	0,0	(-) 45,6	(-) 3 109,5	(-) 3 816,4	(-) 4 350,0	(-) 4 497,0
Дебіторська заборгованість	0,0	0,0	33 359,3	32 462,9	15 578,0	17 365,0
Кредиторська заборгованість	0,0	89,4	54 986,5	62 128,4	40 024,0	41 876,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	13,0	13 541,7	19 860,8	29 358,0	29 523,0
Основні засоби	0,0	3,4	617,2	523,7	384,0	218,0

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008*	I кв. 2009*
Разом чисті доходи	0,0	0,0	5 183,8	6 121,5	10 301,0	1 571,0
Разом витрати	0,0	45,7	8 252,6	6 823,4	11 541,0	1 718,0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(-)45,7	(-) 3 068,8	(-) 701,9	(-) 1 240,0	(-) 147,0

* 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 I 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. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 490,5 млн. грн., що на 46% менше, проти січня-березня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у I кварталі поточного року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва). Зокрема, знизилась темпів робіт з: підготовки будівельних ділянок – на 74,9 в. п., установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 54,7 в. п., будівництва будівель та споруд – на 45,5 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 31.03.2009 р., за даними компанії, у реалізацію проекту інвестовано 30 186,3 тис. грн. (у I 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, здійснюються 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 I кварталу 2009 року становить 33,5% (протягом I 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 I кварталу 2009 року спостерігалось незначне зростання валюти балансу ПП «Сентябрь» – на 3,3%, або на 1 705,0 тис. грн., і на кінець аналізованого періоду становила 53 044,0 тис. грн. Зростання активів підприємства відбулось за рахунок оборотних активів (переважно внаслідок дебіторської заборгованості за товари, роботи та послуги). Основними джерелами фінансування діяльності компанії в аналізованому періоді виступали переважно кошти, залучені через розміщення цільових облігацій серії А (довгострокові зобов'язання), та кошти, залучені через ФФБ (цільове фінансування). Розмір власного капіталу був від'ємним.

Протягом I кварталу 2009 року основним джерелом доходів ПП «Сентябрь» були доходи від реалізації (реалізація будівельного обладнання) та інші операційні доходи (металопрокат). Основними витратами компанії були: собівартість реалізованої продукції, інші операційні витрати (витрати на обслуговування випуску облігацій) та витрати на утримання адміністративного апарату. Таким чином, за результатами діяльності протягом січня-березня 2009 року товариство отримало збиток у розмірі (-) 147,0 тис. грн.

З метою забезпечення фінансування будівництва житлового комплексу, спорудження якого здійснює ПП «Сентябрь» між останньою та АКБ «Меркурій» було укладено Договір №22-05-11-3 від 27.06.2007 р. на створення та управління Фонду фінансування будівництва виду «А» (під будівництво комерційних площ житлового комплексу по вул. Шевченка в м. Харкові). Крім того, між ТОВ «Interenergo S.L.» (єдиний власник ПП «Сентябрь») та АКБ «Меркурій» укладено договір №01 від 11.01.2008 р. та договір про надання кредитної лінії №02-06К-52 від 09.08.2007 р., згідно з яким АКБ «Меркурій» надає ТОВ «Interenergo S.L.» кредити у розмірі 6 800,0 тис. грн. та 9 360,0 тис. грн. під 18% річних та термінами погашення до 08.08.2009 р. та 30.06.2009 р. відповідно. Як заставу, за вказаними вище кредитами, ПП «Сентябрь» надало ізольовані житлові квартири I секції житлового комплексу по вул. Шевченка, 345 у м. Харкові (іпотечні договори № 16-03-03 та №16-03-04 від 15.01.2008 р.). Кредитні кошти ТОВ «Interenergo S.L.» спрямовує на фінансування будівництва зазначеного проекту.

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. Покупцем облігацій виступило ТОВ «Interenergo S.L.».

ПП «Сентябрь» не має досвіду реалізації або участі в інвестиційно-будівельних проєктах та не здійснювало випусків облігацій. Сьогодні товариство як Замовник будівництва здійснює реалізацію свого першого інвестиційно-будівельного проєкту – 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.



Рисунок 1.1. 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

Проєктом передбачається спорудження трьох окремо розташованих шістнадцятиповерхових житлових будинків, поєднаних спільною триповерховою будівлею (два наземних поверхи та один підземний (цокольний) стилобатною частиною). Загальна проєктна площа комплексу становить 30 812,7 кв. м, він розрахований на 162 квартири загальною проєктною площею 14 683,36 кв. м, нежитлові приміщення – 6 887,52 кв. м, торговельний центр – 5 500,0 кв. м та підземний паркінг – 3 741,82 кв. м. Загальна проєктна площа квартир першого будинку становить 4 898,31 кв. м, другого – 4 896,36 кв. м, третього – 4 888,69 кв. м.

Таблиця 1.2. Техніко-економічні показники житлового будинку

Показник	Одиниця виміру	Кількість
Площа земельної ділянки	га	0,6965
Площа забудови	кв. м	4 076,98
Поверховість	поверх	16
Загальний будівельний об'єм	куб. м	137 546
Загальна площа будинку, в т.ч.:	кв. м	30 812,7
загальна площа квартир	кв. м	14 683,36
загальна площа вбудованих нежитлових приміщень	кв. м	6 887,52
загальна площа паркінгу	кв. м	3 741,82
торговельна площа	кв. м	5 500,0
Загальна кількість квартир, з них:	штук	162

однокімнатні	штук	52
двокімнатні	штук	52
трикімнатні	штук	52
чотирикімнатні	штук	6
Тривалість будівництва	міс.	28

Джерело: Відкоригований проект будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового призначення та торговельним центром, з підземним паркінгом та гостювою автостоянкою по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові, розробленого ПП «Сі гама Проект».

Земельна ділянка, на якій здійснюється будівництво, розташована в прилеглому до центру районі міста, поблизу заливу річки Харків. Ділянка розташована на розі вулиць Шевченка, Героїв Праці, Жиллярді та Саперної. Перехрестя є ключовим на шляху з Салтівського житлового масиву (600 тис. мешканців) до центральної історичної частини міста, житлових масивів Павлове поле (100 тис. мешканців) та Олексіївки (250 тис. мешканців).

Будівництво житлового будинку відбувається на земельній ділянці загальною площею 0,6965 га, наданій ПП «Сентябрь» в оренду до 01.12.2008 р. (здійснюються заходи щодо продовження терміну дії) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудовано-прибудованими приміщеннями культурно-побутового призначення, торговельним центром та подальшої експлуатації об'єкта до 01.12.2030 р. відповідно до Рішення Харківської міської ради №170/05 від 28.09.2005 р. «Про надання юридичним та фізичним особам земельних ділянок для будівництва (реконструкції) та подальшої експлуатації об'єктів».

На виконання Рішення Харківської міської ради між нею та ПП «Сентябрь» укладено договір оренди землі від 19.09.2006 р., яким передбачено, що орендар після закінчення терміну дії договору має переважне право на поновлення його на новий строк. Між сторонами договору підписано Акт приймання-передачі земельної ділянки від 19.09.2006 р. На момент передачі земельна ділянка є вільною від забудови.

Також на виконання Рішення Харківської міської ради №170/05 від 28.09.2005 р. між Департаментом економіки та комунального майна та ПП «Сентябрь» було підписано Договір №82 від 12.09.2007 р., який регулює взаємовідносини сторін стосовно порядку та обсягів передачі підприємством у комунальну власність територіальної громади м. Харкова загальної площі житла після завершення будівництва. Відповідно до зазначеного договору ПП «Сентябрь» має передати в комунальну власність міста 3% загальної площі квартир зведеного будинку для забезпечення житлом соціально незахищених сімей, які перебувають на квартирному обліку за умови спрямування коштів на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста у розмірі 7% від загальної вартості спорудження житлового будинку з урахуванням вихідних даних. Станом на звітну дату заборгованість перед територіальною громадою погашена за рахунок грошових коштів.

Для реалізації проекту ПП «Сентябрь» було отримано зведений висновок комплексної державної експертизи Харківської обласної служби української державної інвестиційної експертизи (ХОСУ «Держінвестекспертиза») №218-07 від 03.05.2007 р. із затвердженням основних техніко-економічних показників житлового будинку та отримано Дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю м. Харкова на виконання будівельних робіт №07/43 від 13.02.2007 р., терміном дії – до **31.12.2008 р.** (сьогодні здійснюються заходи щодо продовження терміну дії). Основними етапами робіт, про закінчення яких Замовник будівництва повідомляє Інспекцію, є влаштування тротуару з дорожніх плит, виконання робіт підготовчого періоду та виконання будівельних робіт. Авторський нагляд здійснює ТОВ «Корсіс», технічний нагляд – ПП «Сентябрь».

З метою забезпечення будівельно-монтажних робіт та інших робіт зі спорудження житлового будинку ПП «Сентябрь» було підписано з Генеральним підрядником – Проектно-будівельним концерном «Прогрес» Договір підряду на капітальне будівництво №66/07 від 14.06.2007 р. Відповідно до укладеного договору Проектно-будівельний концерн «Прогрес» зобов'язується власними силами і засобами за дорученням Замовника збудувати відповідно до затверженої проектною документації і здати останньому житловий будинок по вул. Шевченка (район вул. Саперної). У свою чергу Замовник зобов'язується надати Генеральному підряднику будівельний майданчик, передати дозвільну документацію, а також затверджену у встановленому порядку проектно-кошторисну документацію, прийняти завершений будівництвом об'єкт та сплатити вартість виконаних робіт.

Довідково :

За даними ПП «Сентябрь» та офіційного веб-сайту Проектно-будівельного концерну «Прогрес» (www.psk-progress.com.ua), остання розташована за адресою: м. Харків, провулок І. Дубового, 9. Компанія спеціалізується на проведенні будівельно-монтажних та інших робіт із зведення об'єктів нерухомості, на що має Ліцензію Міністерства будівництва, архітектури та житлового комунального господарства серії АБ №207060. Таку діяльність Проектно-будівельний концерн «Прогрес» здійснює у м. Харкові та області. Компанією за період діяльності було зведено об'єкти соціально-культурного та громадського призначення, зокрема, було зведено триповерховий корпус школи №10 у Харкові, середніх шкіл у м. Валки та смт. Печеніги, корпуси центральних районних лікарень у містах Чугуєві, Ізюмі та Богодухові, будівель Юридичної академії, Авіазаводу та Аероруку. Взято участь у зведенні двох станцій метро у Харкові та низки міні-футбольних полів і пам'яток. Реконструйовано більше ніж 20 переговорних пунктів центрів електров'язку «Укртелеком», Східна, Західна та Північна трибуни стадіону «Металіст», тощо.

Наразі Проектно-будівельний концерн «Прогрес» поряд із наданням послуг із зведення житлового будинку по вул. Шевченка (район вул. Саперної) проводить спорудження двох чотирнадцятиповерхових житлових будинків на розі вул. Кінної Армії та проспекту Гагаріна у м. Харкові.

Для проведення будівельної діяльності Проектно-будівельний концерн «Прогрес» має у розпорядженні матеріально-технічну базу, що складається з машин та механізмів, а саме кранів (3 баштових, 2 – самохідні, автокран та пневмохід), бульдозерів (1 шт.), екскаваторів (2 шт.), компресорів (5 шт.), та автобетононасосу (1 шт.), автомобілів вантажних (8 шт.), а також опалубку фірми «Дока» для проведення бетонних робіт. Для забезпечення діяльності Проектно-будівельний концерн «Прогрес» має власну виробничо-складську базу, що розташована земельній ділянці площею 2,6 га, власне офісне приміщення площею 1 100 кв. м, а також такі структурні підрозділи як будівельні управління №№1, 2, 3, 4, адміністративно-управлінський персонал (у складі головного інженера, його заступника, головного енергетика, інженера з якості та підготовки виробництва, відділу охорони праці), економічна служба (у складі головного економіста та економістів), юридична служба, адміністративно-господарський відділ, виробничо-кошторисний відділ, бухгалтерія, відділ матеріально-технічного забезпечення, управління механізації (юридично відокремлений підрозділ) та відділ розвитку власних проектів й узгодження дозвільної документації.

Ціна робіт за договором встановлена в розмірі 90 000,0 тис. грн. з ПДВ відповідно до кошторису та є динамічною з твердими позиційними цінами (Таблиця 1.3).

Таблиця 1.3. Графік виконання робіт з будівництва житлового будинку з підземним паркінгом, об'єктами культурно-громадського призначення та торговим центром по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові

№ з/п	Конструктиви та види робіт / місяць	2007 рік												2008 рік				2009 рік							
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4		
1	Облаштування пальового поля	████████████████████																							
2	Облаштування фундаменту, ростверків, цоколю		████████████████████																						
3	Облаштування монолітного каркасу			████████████████████																					
4	Облаштування сходів			████████████████████																					
5	Облаштування внутрішніх стін та перегородок			████████████████████																					
6	Облаштування кривлі																				████████████████████				
7	Встановлення полів, дверей, вікон, вітражів												████████████████████												
8	Зовнішнє оздоблення																								
9	Внутрішнє оздоблення																								
10	Проведення внутрішніх комунікацій																								
11	Проведення зовнішніх комунікацій																								
12	Благоустрій																								
13	Здача в експлуатацію																								

Станом на 31.03.2009 р., за даними компанії, у реалізацію проекту інвестовано 30 186,3 тис. грн. (у I 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, здійснюються 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 I кварталу 2009 року становить 33,5% (протягом I 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.

Для фінансування будівництва та передачі приміщень інвесторам ПП «Сентябрь» серією А випустило та повністю розмістило цільові облигації на загальну суму 30,6 млн. грн., що становить третину кошторисної вартості проекту (облигації

випускаються під 62% житлових площ передбачених проектом, або 100% житлових приміщень у II та III секціях).

Водночас, з метою забезпечення фінансування будівництва житлового будинку, спорудження якого здійснює ПП «Сентябрь» між останнім та АКБ «Меркурій» було укладено Договір №22-05-11-3 від 27.06.2007 р. на створення та управління Фонду фінансування будівництва виду «А» (під будівництво комерційних площ житлового комплексу по вул. Шевченка в м. Харкові). Крім того, станом на 31.12.2008 р. між ТОВ «Interenergo S.L.» (єдиний власник ПП «Сентябрь») та АКБ «Меркурій» укладено низку кредитних угод (договір про надання кредиту №01 від 11.01.2008 р. та договір про надання кредитної лінії №02-06К-52 від 09.08.2007 р.), кошти від яких ТОВ «Interenergo S.L.» спрямовує на фінансування будівництва зазначеного проекту.

Таким чином, протягом останніх років ПП «Сентябрь» зосередило свою діяльність на реалізації інвестиційно-будівельного проекту будівництва 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. Запланований житловий будинок належить до категорії «еліт-класу», що за умов недостатньої пропозиції на таке житло сприятиме виникненню підвищеного високого попиту на приміщення в ньому. До моменту реалізації зазначеного проекту ПП «Сентябрь» не брало участі у інвестиційно-будівельних проектах.

З метою реалізації інвестиційно-будівельного проекту підприємством узгоджено питання щодо відведення земельної ділянки за зазначеною вище адресою, що надана в оренду до **01.12.2008 р.** (сьогодні здійснюються заходи щодо продовження терміну дії) для будівництва (і є меншим за плановий термін будівництва) та подальшої експлуатації до 01.12.2030 р., а також узгоджено техніко-економічні показники житлового будинку та отримано дозвіл на виконання будівельних робіт.

Станом на 31.03.2009 р., за даними компанії, у реалізацію проекту інвестовано 30 186,3 тис. грн. (у I 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, здійснюються 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 I кварталу 2009 року становить 33,5% (протягом I 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.

Генеральним підрядником будівництва є Проектно-будівельний концерн «Прогрес», що спеціалізується на проведенні будівельно-монтажних та інших робіт із зведення об'єктів нерухомості, на що має Ліцензію Міністерства будівництва, архітектури та житлового комунального господарства. Компанією за період діяльності було зведено низку об'єктів соціально-культурного та громадського призначення у м. Харкові та області.

Для забезпечення будівництва житлового будинку у зв'язку із законодавчим обмеженням щодо залучення коштів від інвесторів шляхом укладення прямих інвестиційних договорів ПП «Сентябрь» використовує такі можливі способи залучення коштів як залучення коштів інвесторів через Фонд фінансування будівництва шляхом випуску цільових облігацій, а також планує залучити банківські кредити. Зважаючи на ступінь реалізації проекту дотримання термінів будівництва, здебільшого, залежатиме від вчасності та повноти залучення грошових коштів. Проте термін погашення цільових облігацій дає запас у часі для будівництва та їх погашення.

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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	0,00	43,80	51 877,00	58 317,00	51 339,00	53 044,00
I. Необоротні активи	0,00	3,40	617,20	529,20	396,00	229,00
Нематеріальні активи:	0,00	0,00	0,00	5,50	8,00	7,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	4,00
Основні засоби:	0,00	3,40	617,20	523,70	384,00	218,00
II. Оборотні активи	0,00	40,40	51 259,20	57 787,40	50 943,00	52 815,00
Запаси:	0,00	13,00	13 541,70	19 860,80	29 358,00	29 523,00
виробничі запаси	0,00	13,00	13 541,70	335,90	156,00	153,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	19 524,90	29 202,00	29 370,00
Векселі одержані	0,00	0,00	0,00	23 847,60	11 884,00	11 884,00
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	0,00	30 637,00	6 126,80	2 687,00	4 572,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	0,00	0,00	4,60	352,50	199,00	145,00
з бюджетом	0,00	0,00	4,60	5,00	70,00	66,00
за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	347,50	129,00	79,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	0,00	2 717,70	2 136,00	808,00	764,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,00	27,30	948,60	965,30	93,00	6,00
в національній валюті	0,00	27,30	948,60	965,30	93,00	6,00
Інші оборотні активи	0,00	0,10	3 409,60	4 498,40	5 914,00	5 921,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,60	0,40	0,00	0,00
Пасив	0,00	43,80	51 877,00	58 317,00	51 339,00	53 044,00
I. Власний капітал	0,00	-45,60	-3 109,50	-3 811,40	-4 350,00	-4 497,00
Статутний капітал	0,00	0,10	5,00	5,00	5,00	5,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,00	-45,70	-3 114,50	-3 816,40	-4 355,00	-4 502,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	15 665,00	15 665,00
Цільове фінансування	0,00	0,00	0,00	0,00	15 665,00	15 665,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00
IV. Поточні зобов'язання	0,00	89,40	54 986,50	31 491,40	9 387,00	11 239,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	0,00	0,70	600,80	1,00	2 646,00	4 557,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	17,40	31,10	17 992,30	1 969,00	1 968,00
з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	17 960,90	1 956,00	1 956,00
з бюджетом	0,00	3,90	7,30	7,90	2,00	6,00
зі страхування	0,00	4,20	9,00	7,60	3,00	2,00
з оплати праці	0,00	9,30	14,80	15,90	8,00	4,00
Інші поточні зобов'язання	0,00	71,30	54 354,60	13 498,10	4 772,00	4 714,00
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	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008*	I кв. 2009*
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 553,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	2,6	27,4	3 088,0	18,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	5 181,2	6 094,1	7 213,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чистих доходів	0,0	0,0	5 183,8	6 121,5	10 301,0	1 571,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	12,9	13 359,6	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	1,2	76,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	16,9	213,3	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	6,4	80,2	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	0,0	134,2	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	34,1	15 956,3	729,5	4 440,0	104,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 614,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	5 151,8	6 093,9	7 101,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
Разом витрат	0,0	45,7	8 252,6	6 823,4	11 541,0	1 718,0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(45,7)	(3 068,8)	(701,9)	(1 240,0)	(147,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства