

Рейтинговий звіт SNTB 001-016 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:	29.09.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ПП «Сентябрь» за II квартал та I півріччя 2011 року 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	27.03.2009	22.09.2009	22.12.2009	16.09.2010	16.12.2010	11.03.2011	30.06.2011	29.09.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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:

- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові (станом на 30.06.2011 р. – 30 186,3 тис. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А.

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

- призупиненням робіт зі зведення житлового комплексу;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.06.2011 р. власний капітал становив (-) 14,0 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;
- 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	51 877,0	51 339,0	44 739,0	44 757,0	44 775,0	56 928,0	56 984,0
Власний капітал	(3 109,5)	(4 350,0)	(11 267,0)	(11 264,0)	(11 333,0)	(13 967,0)	(14 008,0)
Дебіторська заборгованість	33 359,3	15 578,0	10 360,0	10 371,0	10 388,0	11 010,0	11 042,0
Кредиторська заборгованість	54 986,5	40 024,0	5 403,0	5 404,0	5 403,0	5 405,0	5 402,0
Товарно-матеріальні запаси	13 541,7	29 358,0	29 833,0	29 844,0	29 847,0	29 852,0	29 849,0
Основні засоби	617,2	384,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Джерело: ТОВ «Сентябрь»

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008*	2009	I пів. 2010	2010	I кв. 2011	I пів. 2011
Разом чисті доходи	5 183,8	10 301,0	5 887,0	67,0	67,0	0,0	0,0
Разом витрати	8 252,6	11 541,0	12 804,0	64,0	128,0	2 640,0	2 681,0
Чистий прибуток (збиток)	(3 068,8)	(1 240,0)	(6 917,0)	3,0	(61,0)	(2 640,0)	(2 681,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства

Джерело: ТОВ «Сентябрь»

Резюме

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. За даними Головного управління статистики у Харківській області протягом I півріччя 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт у фактичних цінах зросли на 4,7%, до рівня в 1,5 млрд. грн., відносно I півріччя 2010 року. Проте, починаючи з квітня темпи зростання дещо сповільнились. Зростання обсягів будівництва у січні–червні відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності, крім робіт з завершення будівництва, обсяги яких скоротились на 47,4%.

Протягом II кварталу 2011 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, недостатнього бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, обмеженості у доступу до кредитних ресурсів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення, зокрема умов кредитування. Проте на фоні правової незахищеності, недостатньої інформаційної забезпеченості інвесторів, а також втрати довіри населення до первинного ринку житла, ситуація, як і раніше, залишається складною.

Перспективи розвитку будівельної галузі України до кінця 2011 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. Суттєве зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після відновлення купівельної спроможності населення, суттєвого покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів, а також дій уряду у напрямку подальшої дерегуляції будівельної галузі.

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.

Станом на поточну дату, за даними компанії, у реалізацію проекту інвестовано 30 186,3 тис. грн. (з II кварталу 2009 року по II квартал 2011 року сума інвестиції не змінилась). З початку будівництва на будівельному майданчику здійснено роботи із благоустрою території, проведено випробування паль, проведено перенесення 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 становить 33,5% (з II кварталу 2009 року по II квартал 2011 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 2011 року валюта балансу ПП «Сентябрь» збільшилася на 56,0 тис. грн. до 56 984,0 тис. грн. Станом на 30.06.2011 року активи товариства склалися переважно з вартості незавершеного виробництва (52,3%) та поточних фінансових інвестицій (24,8%); пасиви - з суми інших поточних зобов'язань (61,3%) та інших довгострокових фінансових зобов'язань (53,8%). За результатами діяльності у I півріччі 2011 року товариство отримало збиток у розмірі 2 681 тис. грн.

Станом на 30.06.2011 р. підприємство не має заборгованості за банківськими кредитами.

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 ДКЦПФР зареєструвало випуск цільових облігацій серії А. Облігації розміщені у повному обсязі на загальну суму 30 637,0 тис. грн. Станом на 30.06.2011 р. власниками облігацій є: ПП «Сентябрь» – 451 473 штук, Комінтернівське відділення ПАТ «Промінвестбанк» у м. Харків – 488 869 штук, Свидло Оксана Валеріївна – 9 023 штук, Михайлов Габрієл Миколайович – 17 263 штук, Коновалова Валентина Володимирівна – 11 877 штук.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

І. І. Пузенко

Додатки

Балансові дані ПП «Сентябрь», тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Актив	51 877,00	51 339,00	44 739,00	44 757,00	44 775,00	56 928,00	56 984,00
I. Необоротні активи	617,20	396,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нематеріальні активи:	0,00	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	0,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основні засоби:	617,20	384,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Оборотні активи	51 259,20	50 943,00	44 739,00	44 757,00	44 775,00	56 928,00	56 984,00
Запаси:	13 541,70	29 358,00	29 833,00	29 844,00	29 847,00	29 852,00	29 849,00
виробничі запаси	13 541,70	156,00	38,00	38,00	38,00	41,00	38,00
незавершене виробництво	0,00	29 202,00	29 795,00	29 806,00	29 809,00	29 811,00	29 811,00
Векселі одержані	0,00	11 884,00	1 537,00	1 536,00	1 536,00	1 536,00	1 536,00
Дебіторська заборгованість за товари:	30 637,00	2 687,00	7 464,00	7 480,00	7 479,00	7 479,00	7 464,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	4,60	199,00	2 896,00	2 657,00	2 671,00	2 673,00	2 651,00
з бюджетом	4,60	70,00	2 585,00	2 580,00	2 594,00	2 596,00	2 574,00
за виданими авансами	0,00	129,00	77,00	77,00	77,00	77,00	77,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 717,70	808,00	234,00	234,00	238,00	858,00	927,00
Поточні фінансової інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 136,00	14 136,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	948,60	93,00	0,00	0,00	0,00	2,0	1,00
в національній валюті	948,60	93,00	0,00	0,00	0,00	2,0	1,00
Інші оборотні активи	3 409,60	5 914,00	3 009,00	3 006,00	3 004,00	392,00	420,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	51 877,00	51 339,00	44 739,00	44 757,00	44 775,00	56 928,00	56 984,00
I. Власний капітал	(3 109,50)	(4 350,00)	(11 267,00)	(11 264,00)	(11 333,00)	(13 967,00)	(14 008,00)
Статутний капітал	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 114,50)	(4 355,00)	(11 272,00)	(11 269,00)	(11 328,00)	(13 973,00)	(14 014,00)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	15 665,00	15 666,00	15 666,00	15 666,00	0,00	0,00
Цільове фінансування	0,00	15 665,00	15 666,00	15 666,00	15 666,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00	30 637,00
IV. Поточні зобов'язання	54 986,50	9 387,00	9 703,00	9 718,00	9 800,00	40 258,00	40 355,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	600,80	2 646,00	3 440,00	3 440,00	3 440,00	3 440,00	3 440,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	31,10	1 969,00	1 963,00	1 964,00	1 956,00	1 965,00	1 962,00
з одержаних авансів	0,00	1 956,00	1 956,00	1 956,00	1 956,00	1 956,00	1 956,00
з бюджетом	7,30	2,00	5,00	6,00	5,00	5,00	5,00
зі страхування	9,00	3,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00
з оплати праці	14,80	8,00	1,00	1,00	1,00	2,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	54 354,60	4 772,00	4 300,00	4 314,00	4 397,00	34 853,00	34 953,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Джерело: ПП «СЕНТЯБРЬ»

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

Показник	2007	2008*	2009	I пів. 2010	2010	I кв. 2010	I пів. 2011
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	2 905,0	67,0	67,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	2,6	3 088,0	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	5 181,2	7 213,0	2 942,0	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	5 183,8	10 301,0	5 887,0	67,0	67,0	0,0	0,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	13 359,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	76,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	213,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	80,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	134,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	15 956,3	4 440,0	460,0	64,0	122,0	2 611,0	2 611,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	1 619,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	5 151,8	7 101,0	9 377,0	0,0	6,0	29,0	70,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрат	8 252,6	11 541,0	12 804,0	64,0	128,0	2 640,0	2 681,0
Чистий прибуток (збиток)	(3 068,8)	(1 240,0)	(6 917,0)	3,0	(61,0)	(2 640,0)	(2 681,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства

Джерело: ПП «СЕНТЯБРЬ»



Рисунок 1.1. 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