

Рейтинговий звіт SYPT 001-011 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: | 28.12.2010 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «СУ-15» за III квартал та 9 місяців 2010 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 | 18.06.2009 | 11.09.2009 | 26.11.2009 | 16.03.2010 | 10.06.2010 | 28.12.2010 | ...2010 |
|--|------------|---------------|----------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | негативний | негативний | негативний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | 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 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;
- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня, в районі буд. № 31 у м. Харкові, 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 І квартал 2011 року (попередній термін введення в експлуатацію – 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;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 2008 | I півр. 2009 | 9 міс. 2009 | 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 |
|-----------------------------|----------|--------------|-------------|-----------|------------|--------------|-------------|
| Активи | 98 881,9 | 105 540,7 | 112 674,1 | 112 429,4 | 114 346,4 | 120 371,0 | 123 794,8 |
| Незавершене будівництво | 56 962,4 | 62 195,7 | 70 866,4 | 73 006,4 | 75 893,1 | 80 762,6 | 83 823,3 |
| Дебіторська заборгованість | 2 473,3 | 4 560,7 | 9 428,6 | 8 947,2 | 10 548,0 | 11 100,8 | 11 058,9 |
| Кредиторська заборгованість | 8 312,2 | 12 952,1 | 14 548,7 | 16 044,5 | 17 005,0 | 13 938,3 | 17 084,5 |
| Довгострокові зобов'язання | 93 683,7 | 93 220,0 | 103 385,3 | 102 278,5 | 101 444,9 | 110 760,0 | 110 815,8 |
| Власний капітал | (3 114) | (631,4) | (5 259,9) | (5 893,6) | (4 103,5) | (4 327,3) | (4 250,5) |

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | I кв. 2009 | I півр. 2009 | 9 міс. 2009 | IV кв. 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 |
|--------------------------|----------|------------|--------------|-------------|-------------|------------|--------------|-------------|
| Разом чисті доходи | 66 756,6 | 3 177,6 | 5 820,1 | 4 690,1 | 29 955,1 | 4 397,2 | 10 245,4 | 10 822,5 |
| Разом витрати | 83 797,6 | 1 178,3 | 3 337,5 | 6 836,0 | 32 734,7 | 2 607,1 | 8 679,1 | 9 179,4 |
| Чистий прибуток (збиток) | (17 041) | (1 999,3) | 2 482,6 | (2 145,9) | (2 779,6) | 1 790,1 | (1 566,3) | 1 643,1 |

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.

Протягом січня-вересня 2010 року ситуація на ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області залишалась складною, обсяги будівництва продовжували знижуватись, хоча темпи скорочення були меншими ніж в аналогічному періоді 2009 року. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області протягом 9 місяців 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт відповідно попереднього року, у фактичних цінах скоротилися на 5,6% до 2 108,0 млн. грн. 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 24,9%). На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, які займаються будівництвом будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 93,3%). Серед них значно скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснюють будівництво будівель (на 14,2% проти січня–вересня попереднього року). Темп робіт з установами інженерного устаткування будівель та споруд (частка якого у загальному обсязі становить 6,3%) знизився на 4,2% проти відповідного періоду попереднього року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед регіонів України Харківська область посідає третє місце (попереду м. Київ та Донецька область).

Перспективи розвитку будівельної галузі України до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після відновлення купівельної спроможності населення, значного покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

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 01.10.2010 р. на об'єкті виконуються такі роботи: залізобетонний монолітний каркас зведений до рівня 23-го поверху (100%), виконані зовнішні стіни, міжквартирні перегородки – до рівня 23-го поверху, металопластикові вікна на рівні 21-го поверху, завершені роботи з скління лоджій, встановлюються протипожежні двері, виконані зовнішні мережі водопроводу та газопостачання. Також виконано монтаж металоконструкцій дробин і майданчиків для евакуації, монтується 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%, проведені підготовчі роботи для виконання благоустрою та озеленення. Крім того, виконується монтаж ліфтового обладнання.

Станом на початок жовтня 2010 року ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва, за оцінками ТОВ «СУ-15», складав 96%. Обсяг фінансування будівельно-монтажних робіт станом на кінець аналізованого періоду становив 83 823,3 тис. грн. (станом на 01.07.2010 р. – 80 762,6 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 «Констракшн груп інтернешнл», було змінено термін введення об'єкта в експлуатацію на кінець липня 2010 року. За даними Емітента термін введення в експлуатацію об'єкту перенесено на I квартал 2011 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 2010 року валюта балансу ТОВ фірма «Констракшн Груп Інтернешнл» збільшилась на 16 222,0 тис. грн., до рівня в 113 703,0 тис. грн., за рахунок переважно оборотних активів, а саме товарно-матеріальних запасів, основним джерелом формування валюти балансу підприємства у аналізованому кварталі були поточні зобов'язання (43% валюти балансу).

У III кварталі 2010 року валюта балансу ТОВ «СУ-15» збільшилась на 3 423,8 тис. грн. – до 123 794,8 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва. Активи компанії станом на 30.09.2010 р. на 32% сформовані оборотними активами (39 219,2 тис. грн.), які складаються з таких статей: поточні фінансові інвестиції у сумі 25 349,6 тис. грн. (придбані цінні папери); інші оборотні активи у сумі 640,3 тис. грн. (податковий кредит з ПДВ), заборгованість за розрахунками з бюджетом – 10 755,7 тис. грн. Оборотні активи також сформовані з виробничих запасів у сумі 2 083,0 тис. грн. (будівельні матеріали тощо), грошових коштів на рахунках у сумі 87,4 тис. грн. Необоротні активи товариства станом на 30.09.2010 р. становили 83 823,3 тис. грн. (68% валюти балансу) та повністю складаються з незавершеного будівництва (реалізація проекту будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня, м. Харків).

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СУ-15» протягом аналізованого кварталу були довгострокові зобов'язання, які на кінець III кварталу 2010 року дорівнювали 110 815,8 тис. грн. та сформовані заборгованістю за банківським кредитом у сумі 69 036,7 тис. грн., за розміщені облігації власного випуску – 41 779,1 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на кінець III кварталу 2010 року практично повністю сформовані заборгованістю за товари та

послуги – 17 076,2 тис. грн. (+13 972,9 тис. грн. протягом III кварталу 2010 року за рахунок отримання авансів за облігації).

За результатами 9 місяців 2010 року доходи компанії переважно складались з операційних доходів у сумі 9 123,2 тис. грн. (продаж іноземної валюти тощо), інших доходів у сумі 1 699,3 тис. грн. (дохід від продажу цінних паперів). В аналізованому періоді витрати компанії складались з інших операційних витрат у сумі 8 465,5 тис. грн. (собівартість реалізованої іноземної валюти, втрати від операційної курсових різниць), а також інших витрат у сумі 705,8 тис. грн. (собівартість реалізованих цінних паперів). Таким чином, за підсумками 9 місяців 2010 року ТОВ «СУ-15» отримало чистий прибуток у розмірі 1 643,1 тис. грн.

11 червня 2008 р. ТОВ «СУ-15» отримало постійне свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А № 428/2/08. Станом на 30.09.2010 р. облігації розміщені на суму 41 779,1 тис. грн., тобто у повному обсязі. Згідно умов випуску, погашення облігацій було заплановано у період з 20.04.2010 р. по 20.10.2010 р., станом на поточну дату погашення облігацій серії А не здійснювалось.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

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 | 2008 | 9 міс. 2009 | 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 56 962,4 | 70 869,3 | 73 006,4 | 75 893,1 | 80 762,6 | 83 823,3 |
| Незавершене будівництво | 56 962,4 | 70 866,4 | 73 006,4 | 75 893,1 | 80 762,6 | 83 823,3 |
| Основні засоби | 0,0 | 2,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| II. Оборотні активи | 41 219,5 | 41 070,6 | 38 688,6 | 37 700,9 | 38 856,0 | 39 219,2 |
| Запаси: | | | | | | |
| виробничі запаси | 2 047,7 | 2 056,9 | 2 056,9 | 2 056,9 | 2 056,9 | 2 077,7 |
| готова продукція | 0,0 | 0,0 | 5,3 | 5,3 | 5,3 | 5,3 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 2 473,3 | 385,2 | 2,8 | 2,8 | 3,2 | 303,2 |
| Поточні фінансові інвестиції | 27 344,8 | 26 896,9 | 26 054,7 | 24 104,9 | 25 349,6 | 25 349,6 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті | 147,7 | 934,7 | 52,7 | 786,6 | 129,1 | 87,4 |
| Інші оборотні активи | 9 206,0 | 1 748,2 | 1 571,8 | 199,2 | 214,3 | 640,3 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 700,0 | 734,2 | 734,4 | 752,4 | 752,4 | 752,3 |
| Баланс | 98 881,9 | 112 674,1 | 112 429,4 | 114 346,4 | 120 371,0 | 123 794,8 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | (3 114,0) | (5 259,9) | (5 893,6) | (4 103,5) | (4 327,3) | (4 250,5) |
| Статутний капітал | 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) | (19 259,9) | (19 893,6) | (18 103,5) | (18 327,3) | (18 250,5) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 93 683,7 | 103 385,3 | 102 278,5 | 101 444,9 | 110 760,0 | 110 815,8 |
| IV. Поточні зобов'язання | 8 312,2 | 14 548,7 | 16 044,5 | 17 005,0 | 13 938,3 | 17 229,5 |
| Короткострокові кредити банків | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 0,0 | 0,0 | 1 155,1 | 1 154,5 | 3 103,3 | 17 076,2 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 6,7 | 1,9 | 2,5 | 1,6 | 1,4 | 5,3 |
| зі страхування | 1,5 | 1,0 | 0,5 | 0,5 | 0,0 | 0,7 |
| з оплати праці | 2,9 | 2,9 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 2,3 |
| Інші поточні зобов'язання | 8 301,1 | 14 542,9 | 14 884,6 | 15 846,6 | 10 831,8 | 145,0 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Баланс | 98 881,9 | 112 674,1 | 112 429,4 | 114 346,4 | 120 371,0 | 123 794,8 |

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

| Показник | 2008 | I півр. 2009 | 9 міс. 2009 | IV кв. 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 |
|---|-------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції/ (непрямі податки та інші вирахування) | 0,0 | 40,0 | (3 065,0) | 40,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші операційні доходи | 17 752,2 | 5 574,8 | 7 257,3 | 5 183,9 | 1 098,9 | 8 546,1 | 9 123,2 |
| Інші звичайні доходи | 49 004,4 | 205,3 | 449,8 | 24 731,2 | 3 298,3 | 1 699,3 | 1 699,3 |
| Разом чисті доходи | 66 756,6 | 5 820,1 | 4 690,1 | 29 955,1 | 4 397,2 | 10 245,4 | 10 822,5 |
| Матеріальні витрати | 0,0 | 2 961,1 | 2 039,8 | 2 042,6 | 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 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші операційні витрати | 36 307,7 | 178,7 | 4 340,4 | 5 210,8 | 655,4 | 7 970,5 | 8 465,5 |
| Інші звичайні витрати | 47 480,7 | 192,3 | 448,8 | 25 472,6 | 1 950,3 | 705,7 | 705,8 |
| Податок на прибуток | 9,2 | 5,2 | 6,7 | 8,3 | 1,4 | 2,9 | 8,1 |
| Разом витрати | 83 797,6 | 3 337,5 | 6 836,0 | 32 734,7 | 2 607,1 | 8 679,1 | 9 179,4 |
| Чистий прибуток (збиток) | (17 041,0) | 2 482,6 | (2 145,9) | (2 779,6) | 1 790,1 | (1 566,3) | 1 643,1 |

Джерело: ТОВ «СУ-15»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на кінець квітня 2010 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на кінець жовтня 2010 року