

Рейтинговий звіт SNTB 001-020 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:	серії А - 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:	серії А - з 25.06.2011 р. по 24.12.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	18.10.2007 р.
Дата оновлення:	21.06.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ПП «Сентябрь» за II півріччя та 2012 рік у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

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	23.10.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	21.06.2013									
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC									
Прогноз	стабільний									
Рейтингова дія:	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 з будівництва житлового комплексу по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі 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	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012	2012
Активи	51 339	44 739	44 775	56 984	42 269	18 991	17 658
Власний капітал	(4 350)	(11 267)	(11 333)	(14 008)	(6 4508)	(5 118)	(5 168)
Дебіторська заборгованість	15 578	10 360	10 388	11 042	21 977	13 900	12 412
Кредиторська заборгованість	40 024	5 403	5 403	5 402	4 393	18	7
Товарно-матеріальні запаси	29 358	29 833	29 847	29 849	5 694	4 696	4 703
Основні засоби	384	0	0	0	0	0	0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сентябрь»

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012	2012
Разом чисті доходи	10 301	5 887	67	0	32 818	5 361	5 375
Разом витрати	11 541	12 804	128	2 681	27 939	4 017	4 088
Чистий прибуток (збиток)	(1 240)	(6 917)	(61)	(2 681)	4 876	1 339	1 282

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сентябрь»

Загальна інформація 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.

Операційна діяльність На сьогодні ПП «Сентябрь» здійснює реалізацію свого першого проекту будівництва житлового будинку категорії «еліт-класу» з вбудовано-прибудованими приміщеннями культурно-побутового та адміністративного призначення, торговельним центром, з підземним паркінгом та гостювою автостоянкою по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові.

Загальна проектна площа комплексу становить 30 812,7 кв. м. Генеральним підрядником виступає ТОВ фірма «Констракшн Груп Інтернешнл». Станом на 31.12.2012 р. на об'єкті було виконано роботи з влаштування фундаменту та паль, зі зведення монолітної залізобетонної конструкції на рівні 1-2 поверхів. На сьогодні будівельні роботи призупинено, проект знаходиться на початковій стадії реалізації. Для фінансування будівництва ПП «Сентябрь» у 2007 році було здійснено випуск цільових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 30 637,0 тис. грн.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу ПП «Сентябрь» дорівнювала 17 658,2 тис. грн. Зменшення активів на 1 332,4 тис. грн. (-7,0%) протягом II півріччя 2012 року було обумовлено погашенням дебіторської заборгованості перед підприємством, у пасиві – частковим погашенням зобов'язань за векселями. У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець II півріччя 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 5 168,4 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II півріччя 2012 року було представлено: коштами, які надійшли у формі фінансової допомоги на зворотній основі: 192,7 тис. грн.; зобов'язаннями за розрахунками по облігаціях власного випуску – 15 306,5 тис. грн.; заборгованістю за виданими простими векселями – 580,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено виробничими запасами – 4 702,7 тис. грн. або 26,6% активів (витрати, пов'язані з будівництвом житлового комплексу по вул. Фронтівій, 3 у м. Харкові), а також поточною дебіторською заборгованістю – 12 411,9 тис. грн. (70,3% активів підприємства, переважно заборгованість за договором поруки).

За підсумками 2012 року діяльність ПП «Сентябрь» була прибутковою, прибуток становив 1 282,4 тис. грн. Прибуткова діяльність була забезпечена насамперед надходженнями від надання послуг, продажу оборотних активів та цінних паперів.

Боргові інструменти Станом на 31.12.2012 р. підприємство не мало заборгованості за банківськими кредитами.

ДКЦПФР 14 грудня 2007 року зареєструвала випуск іменних цільових облігацій загальним номінальним обсягом 30 637,0 тис. грн., про що свідчить постійне свідоцтво № 990/2/07.

Згідно з умовами випуску, погашення облігацій передбачалось у період з 25.06.2011 р. по 24.12.2011 р. На сьогодні підприємство закінчує роботу з розрахунків та викупу облігацій власного випуску. На рахунку ПП «Сентябрь» знаходиться облігації серії А у обсязі 978 505 штук (100% від загального обсягу), про що свідчить Довідка про стан рахунку у цінних паперах № 302575 від 27.06.2012 р.

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.

Актив	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012
I. Необоротні активи	396	0	0	0	0	0
Нематеріальні активи	8	0	0	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	4	0	0	0	0	0
Основні засоби	384	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	50 943	44 739	44 775	42 269	18 990	17 577
Запаси:						
виробничі запаси	156	38	38	4 703	4 696	4 703
незавершене виробництво	29 202	29 795	29 809	0	0	0
готова продукція	0	0	0	992	0	0
Векселі одержані	11 884	1 537	1 536	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	2 687	7 464	7 479	9 024	1 567	1 572
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	70	2 585	2 594	2 537	2 747	2 750
за виданими авансами	129	77	77	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	808	234	238	10 416	9 586	8 090
Поточні фінансової інвестиції	0	0	0	14 136	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	93	0	0	2	1	1
Інші оборотні активи	5 914	3 009	3 004	460	394	462
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	81
Баланс	51 339	44 739	44 775	42 269	18 991	17 658
Пасив						
I. Власний капітал	(4 350)	(11 267)	(11 333)	(6 451)	(5 112)	(5 169)
Статутний капітал	5,	5	5	6	6	6
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 355)	(11 272)	(11 328)	(6 457)	(5 118)	(5 175)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	15 665	15 666	15 666	0	0	0
Цільове фінансування	15 665	15 666	15 666	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	30 637	30 637	30 637	29 442	1 795	580
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	30 637	30 637	30 637	29 442	1 795	580
IV. Поточні зобов'язання	9 387	9 703	9 800	19 277	22 307	22 247
Векселі видані	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 646	3 440	3 440	4 386	10	3
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	1 956	1 956	1 956	0	0	0
з бюджетом	2	5	5	7	7	4
зі страхування	3	1	1	1	0	0
з оплати праці	8	1	1	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	4 772	4 300	4 397	14 884	22 289	22 240
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	51 339	44 739	44 775	42 269	18 991	17 658

Джерело: фінансова звітність ПП «Сентябрь»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	0	2 905	67	0	1 823	1 837
Інші операційні доходи	3 088	40	0	32 818	17	17
Інші доходи	7 213	2 942	0	0	3 521	3 521
Разом чистих доходів	10 301	5 887	67	32 818	5 361	5 375
Собівартість реалізованої продукції	0	1 619	0	0	451	451
Матеріальні витрати	0	0	0	0	0	0
Витрати на оплату праці	0	0	0	0	0	0
Відрахування на соціальні заходи	0	0	0	0	0	0
Амортизація	0	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	4 440	460	122	27 939	102	172
Інші витрати	7 101	9 377	6	0	3 464	3 464
Разом витрат	11 541	12 804	128	27 939	4 017	4 088
Податок на прибуток	0	0	0	3	5	5
Чистий прибуток (збиток)	(1 240)	(6 917)	(61)	4 876	1 339	1 282

Джерело: фінансова звітність ПП «Сентябрь»



Об'єкт незавершеного будівництва по вул. Шевченка (район вул. Саперної) у м. Харкові станом на кінець липня 2010 року та початок лютого 2013 року (зліва направо)

Джерело: інформація ПП «Сентябрь», <http://www.skyscrapercity.com>