

Рейтинговий звіт SYPT 001-008 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:	16.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік 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	05.03.2009	18.06.2009	11.09.2009	26.11.2009	16.03.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу

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;
- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня, в районі буд. № 31 у м. Харкові до 73 млн. грн. (станом на 01.10.2009 р. – 71,5 млн. грн.), а також перебуванням на завершальній стадії проекту, 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 липень 2010 року (попередній термін введення в експлуатацію – вересень 2009 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;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	46 240,3	93 929,3	109 828,5	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1	112 429,4
Незавершене будівництво	33 889,9	39 522,5	53 707,1	56 962,4	59 707,6	62 195,7	70 866,4	73 006,4
Дебіторська заборгованість	3 715,1	6 304,6	2 693,8	2 473,3	4 639	4 560,7	9 428,6	8 947,2
Кредиторська заборгованість	9 844,4	12 784,1	21 309,7	8 312,2	10 489,1	12 952,1	14 548,7	16 044,5
Довгострокові зобов'язання	22 468,9	66 483,7	74 219,6	93 683,7	93 683,7	93 220,0	103 385,3	102 278,5
Власний капітал	13 927,0	14 661,5	14 299,2	(3 114)	(1 114,7)	(631,4)	(5 259,9)	(5 893,6)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009
Разом чисті доходи	21 159,9	31 318,3	39 217,9	66 756,6	3 177,6	5 820,1	4 690,1	29 955,1
Разом витрати	21 159,9	30 583,8	38 845,7	83 797,6	1 178,3	3 337,5	6 836,0	32 734,7
Чистий прибуток (збиток)	0,0	734,5	372,2	(17 041)	(1 999,3)	2 482,6	(2 145,9)	(2 779,6)

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.

Як і для інших регіонів України, 2009 рік був дуже складним для ринку нерухомості м. Харкова та Харківської області в цілому. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, протягом 2009 року, відповідно попереднього року, обсяги виконаних будівельних робіт скоротилися на 35,8% до 2 829,5 млн. грн. Скорочення відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності, проте найбільше вплинула діяльність підприємств, що займаються зведенням будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 92,8%). За обсягами виконаних будівельних робіт серед регіонів України Харківська область посідає третє місце (попереду м. Київ та Донецька область).

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 початок січня 2010 року ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва, за оцінками ТОВ «СУ-15», складає 94%. Обсяг фінансування будівельно-монтажних робіт станом на кінець аналізованого періоду становив 72 975,9 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 «Костраکشн груп інтернешнл», було змінено термін введення об'єкта в експлуатацію на липень 2010 року.

Генпідрядником будівництва виступає ТОВ фірма «Констраکشн 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 IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ фірма «Констраکشн Груп Інтернешнл» зменшилась на 18 258,0 тис. грн. – до 87 980,0 тис. грн., за рахунок переважно оборотних активів, а саме виробничих запасів, основним джерелом формування валюти балансу підприємства у IV кварталі 2009 року були поточні зобов'язання (55% валюти балансу).

У IV кварталі 2009 року валюта балансу ТОВ «СУ-15» несуттєво зменшилась на 244,7 тис. грн. – до 112 429,4 тис. грн. за рахунок поточних фінансових інвестицій, а також грошових коштів. Активи компанії станом на 31.12.2009 р. на 34,4% сформовані оборотними активами (38 688,6 тис. грн.), які складаються з таких статей: поточні фінансові інвестиції у сумі 26 054,7 тис. грн. (придбані цінні

папери); інші оборотні активи у сумі 1 571,8 тис. грн. (податковий кредит з ПДВ), заборгованість за розрахунками з бюджетом – 8 944,4 тис. грн. Необоротні активи товариства станом на 31.12.2009 р. становили 73 006,4 тис. грн. (65% валюти балансу) та практично 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 періоду були довгострокові зобов'язання, які на кінець IV кварталу 2009 року дорівнювали 102 278,5 тис. грн. та сформовані заборгованістю за кредитом у сумі 57 717,5 тис. грн., за розміщені облігації серії А – 41 779,1 тис. грн., а також за видані векселя. Поточні зобов'язання станом на 31.12.2009 р. практично повністю сформовані іншими поточними зобов'язаннями у сумі 14 884,6 тис. грн.

За результатами IV кварталу 2009 року доходи компанії переважно склалися з інших доходів у сумі 24 731,2 тис. грн. (дохід від продажу цінних паперів). В аналізованому періоді витрати компанії склалися з інших операційних витрат у сумі 5 201,8 тис. грн. (собівартість реалізованої іноземної валюти, втрати від операційної курсових різниць), а також інших витрат у сумі 25 472,6 тис. грн. (собівартість реалізованих цінних паперів). Таким чином, за підсумками IV кварталу 2009 року ТОВ «СУ-15» отримало чистий збиток у розмірі 2 779,6 тис. грн.

11 червня 2008 р. ТОВ «СУ-15» отримало постійне свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А № 428/2/08. На поточну дату облігації розміщені на суму 41 779,1 тис. грн., тобто у повному обсязі.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

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	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
I. Необоротні активи	53 707,1	56 962,4	59 710,8	62 198,7	70 869,3	73 006,4
Незавершене будівництво	53 707,1	56 962,4	59 707,6	62 195,7	70 866,4	73 006,4
Основні засоби	0,0	0,0	3,2	3,0	2,9	0,0
II. Оборотні активи	55 694,6	41 219,5	42 621,1	42 596,2	41 070,6	38 688,6
Запаси:						
виробничі запаси	2 043,6	2 047,7	2 043,6	2 054,0	2 056,9	2 056,9
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	3 668,4	3 716,4	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 693,8	2 473,3	970,5	844,2	385,2	2,8
Поточні фінансові інвестиції	41 339,6	27 344,8	27 242,2	27 153,0	26 896,9	26 054,7
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	653,6	147,7	6,4	48,5	934,7	52,7
Інші оборотні активи	8 964,0	9 206,0	8 689,9	8 777,7	1 748,2	1 571,8
III. Витрати майбутніх періодів	426,8	700,0	726,2	745,8	734,2	734,4
Баланс	109 828,5	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1	112 429,4
Пасив						
I. Власний капітал	14 299,2	(3 114,0)	(1 114,7)	(631,4)	(5 259,9)	(5 893,6)
Статутний капітал	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	299,2	(17 114,0)	(15 114,7)	(14 631,4)	(19 259,9)	(19 893,6)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	74 219,6	93 683,7	93 683,7	93 220,0	103 385,3	102 278,5
IV. Поточні зобов'язання	21 309,7	8 312,2	10 489,1	12 952,1	14 548,7	16 044,5
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	8,0	6,7	3,1	3,8	1,9	2,5
зі страхування	1,4	1,5	0,0	1,5	1,0	0,5
з оплати праці	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9	1,8
Інші поточні зобов'язання	21 297,5	8 301,1	10 481,1	12 943,9	14 542,9	14 884,6
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	109 828,5	98 881,9	103 058,1	105 540,7	112 674,1	112 429,4

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

Показник	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	IV кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції/ (непрямі податки та інші вирахування)	0,0	0,0	0,0	0,0	40,0	(3 065,0)	40,0
Інші операційні доходи	10 318,3	17 752,1	17 752,2	3 057,0	5 574,8	7 257,3	5 183,9
Інші звичайні доходи	21 000,0	21 465,8	49 004,4	120,6	205,3	449,8	24 731,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	31 318,3	39 217,9	66 756,6	3 177,6	5 820,1	4 690,1	29 955,1
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	921,2	2 961,1	2 039,8	2 042,6
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	0,2	0,3	0,4
Інші операційні витрати	9 517,3	17 354,6	36 307,7	151,1	178,7	4 340,4	5 210,8
Інші звичайні витрати	21 060,9	21 484,6	47 480,7	102,7	192,3	448,8	25 472,6
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	5,6	6,5	9,2	3,3	5,2	6,7	8,3
Разом витрати	30 583,8	38 845,7	83 797,6	1 178,3	3 337,5	6 836,0	32 734,7
Чистий прибуток (збиток)	734,5	372,2	(17 041,0)	1 999,3	2 482,6	(2 145,9)	(2 779,6)

Джерело: ТОВ «СУ-15»

Додаток до рейтингового звіту №3

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня (в районі буд. № 31) у м. Харкові

№ з/п	Тип робіт	Загальна кошторисна вартість, тис. грн.
1	Підготовка території будівництва	160,4
2	Основні об'єкти будівництва (житловий будинок)	56 435,9
3	Об'єкти енергетичного господарства	1 180,3
4	Об'єкти транспортного господарства і зв'язку	371,4
5	Зовнішні мережі водопостачання, каналізації, тепlopостачання та газопостачання	339,9
6	Благоустрій та озеленення території	312,2
7	Тимчасові будівлі та споруди	530,2
8	Інші роботи та затрати	619,5
9	Утримання служб замовника і авторський нагляд	2 092,3
10	Проектні та вишукувальні роботи	1 929,9
11	Кошторисний прибуток	2 995,0
12	Інші витрати	5 232,5
	Разом без ПДВ	72 207,4
	ПДВ, 20%	14 441,5
	Разом кошторисна вартість (з ПДВ)	86 648,9
1	Пайова участь у розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Харкова	
2	Відрахування коштів на фінансування та матеріально-технічне забезпечення пожежних команд	1 919,2
3	Піноутворювач	23,4
4	Будівництво стоку по вертикальному проїзду по вул. 23 Серпня	200,0
5	Ремонт приміщень санбаккорпусу КП «ПТП «ВОДА»	57,0
6	Відрахування коштів на підвищення стійкості роботи системи водопостачання для улаштування водопровідних труб	30,5
7	Відрахування коштів на підвищення стійкості роботи системи водопостачання	62,5
8	Відрахування коштів на розвиток та реконструкцію мереж водовідведення	100,0
9	Ремонт покриття проїзної дороги з боку вул. 23 Серпня після прокладення інженерних комунікацій	30,0
10	Освітлення проїзної частини місцевого проїзду житлового будинку та біля входів до житлових під'їздів	45,0
	Разом пайова участь	2 467,6

Джерело: ТОВ «СУ-15»

Додаток до рейтингового звіту №4

Графік виконання та фінансування робіт з будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові

№ з/п	Тип робіт	Загальна сума, тис. грн.	Початок робіт	Завершення робіт
1	Проектні роботи	2 494,0	липень 2006 р.	липень 2007 р.
2	Огородження території, тимчасове електропостачання	130,0	липень 2006 р.	липень 2006 р.
3	Улаштування та тестування паль	253,0	липень 2006 р.	вересень 2006 р.
4	Земляні роботи	626,4	липень 2006 р.	грудень 2006 р.
5	Улаштування паль	4 172,5	липень 2006 р.	січень 2007 р.
6	Підготовка під ростверк з щебеню та піску	32,3	серпень 2006 р.	грудень 2006 р.
7	Підготовка з бетону	96,2	серпень 2006 р.	листопад 2006 р.
8	Улаштування ростверку	3 580,5	серпень 2006 р.	грудень 2006 р.
9	Зворотна засипка піском	25,7	грудень 2006 р. травень 2007 р. квітень 2008 р.	січень 2007 р. травень 2007 р. травень 2008 р.
10	Улаштування монолітних колон, стін та діафрагм нижче 0,00	1 359,6	жовтень 2006 р.	лютий 2007 р.
11	Гідроізоляція стін	64,4	листопад 2006 р. травень 2007 р.	лютий 2007 р. травень 2007 р.
12	Улаштування полів	150,1	січень 2007 р. травень 2008 р.	лютий 2007 р. травень 2008 р.
13	Входи – сходи, покриття, карнизи	200,0	травень 2008 р.	серпень 2008 р.
14	Улаштування монолітних колон, стін та діафрагм вище 0,00	10 080,0	грудень 2006 р.	березень 2008 р.
15	Перекриття та покриття	15 375,0	грудень 2006 р.	травень 2008 р.
16	Сходи	418,5	грудень 2006 р.	травень 2008 р.
17	Металеві перемички, огороження балконів та сходів	976,8	травень 2007 р.	травень 2008 р.
18	Утеплення стін	72,4	червень 2007 р.	червень 2008 р.
19	Покрівля	705,5	травень 2008 р.	червень 2008 р.
20	Кладка стін (зовнішніх, внутрішніх, балконних)	4 032,0	березень 2007 р.	травень 2008 р.
21	Кладка вентиляційних шахт	1 113,6	серпень 2007 р.	травень 2008 р.
22	Вікна та двері металопластикові	1 511,3	квітень 2007 р. вересень 2007 р.	квітень 2007 р. серпень 2008 р.
23	Вітражі	2 692,0	квітень 2008 р.	серпень 2008 р.
24	Двері	1 300,0	січень 2008 р.	серпень 2008 р.
25	Улаштування фасаду	1 304,1	квітень 2008 р.	жовтень 2008 р.
26	Оздоблення фасаду	4 399,4	квітень 2008 р.	жовтень 2008 р.
27	Штукатурка стін та перегородок	1 200,0	травень 2008 р.	липень 2008 р.
28	Оздоблювальні роботи в загальних приміщеннях (підлога, стеля, стіни)	5 126,6	липень 2008 р.	лютий 2009 р.
29	Опалення, вентиляція	2 800,0	травень 2008 р.	лютий 2009 р.
30	Слабкоструменеві засоби	220,0	травень 2008 р.	лютий 2009 р.
31	Охоронно-пожежна сигналізація, пожежогасіння	1 900,0	травень 2008 р.	травень 2008 р.
32	Ліфти	3 420,0	березень 2008 р. травень 2008 р.	березень 2008 р. лютий 2009 р.
33	Водопровід та каналізація	2 097,1	травень 2008 р.	лютий 2009 р.
34	Силове та освітлювальне обладнання	2 840,0	травень 2008 р.	лютий 2009 р.
35	Котельня	1 500,0	березень 2008 р.	серпень 2008 р.
36	Прокладення зовнішніх мереж	5 864,3	квітень 2008 р.	жовтень 2008 р.
37	Інші роботи	175,3	квітень 2008 р.	жовтень 2008 р.
Разом		86 881,1		

Джерело: ТОВ «СУ-15»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на 27.10.2009 р.



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