

Рейтинговий звіт USBD 007-016 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Укрсоцбуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні процентні облігації
Обсяг випуску:	серії G – 92 202 900,0 грн. на загальну суму: 92 202 900,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії G – 100,0 грн.
Кількість:	серії G – 922 029 шт. загальною кількістю: 922 029 шт.
Відсоткова ставка:	серії G - 9%, виплата процентного доходу разом з погашенням облігацій
Термін розміщення:	12.12.2006 р.-12.03.2007 р.
Термін обігу:	12.12.2006р.-12.12.2015 р.
Термін погашення:	13.12.2015 р.-13.02.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	16.11.2006 р.
Дата оновлення:	09.09.2010 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 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 ТОВ «Укрсоцбуд» за II квартал та I півріччя 2010 року в цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	16.11.2006	05.06.2009	04.09.2009	17.12.2009	23.03.2010	15.06.2010	09.09.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Укрсоцбуд» підтримується:

- участю у статутному фонді Емітента (99% статутного фонду) АКБ «Укрсоцбанк», що входить до першої групи банків за класифікацією НБУ, та який за необхідності має змогу надати фінансову підтримку Емітенту;
- наявністю досвіду діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: підприємством на правах Інвестора реалізовано шість інвестиційно-будівельних проектів.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Укрсоцбуд» обмежується:

- перебуванням у заставі за банківськими кредитами значної частини майна ТОВ «Укрсоцбуд»;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 30.06.2010 р. (-) 57,3 млн. грн.);
- неринковими параметрами Емісії облігацій¹;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

¹ Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг» ринковими параметрами випуску відсоткових облігацій вважає такі, за якими відсотковий дохід сплачується періодично (не менше одного разу на рік)

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Активи	105 966,9	126 909,0	164 308,4	187 243,9	201 464,0	203 116,0	205 873,0
Власний капітал	(17 798,2)	(18 552,0)	(20 683,5)	(23 587,9)	(34 874,0)	(49 291,0)	(57 250,0)
Незавершене будівництво	89 243,3	107 097,0	137 071,6	154 093,4	164 171,0	167 516,0	170 624,0
Грошові кошти	1 011,5	1 080,0	1 024,6	795,5	161,0	15,0	104,0
Довгострокові зобов'язання	104 284,0	104 284,0	104 284,0	156 320,6	167 616,0	169 117,0	171 153,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Разом доходи	11 299,9	24 585,9	81,0	186,8	352,0	8,0	13,0
Разом витрати	17 766,9	36 247,2	2 966,3	5 937,8	17 428,0	14 425,0	22 389,0
Чистий прибуток (збиток)	(6 467,0)	(11 661,3)	(2 885,3)	(5 751,0)	(17 076,0)	(14 417,0)	(22 376,0)

Основними напрямками діяльності ТОВ «Укрсоцбуд» є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

На сьогодні ТОВ «Укрсоцбуд» як замовник здійснює реалізацію інвестиційно-будівельного проекту зведення житлового комплексу Grand Life у м. Ірпені Київської області. Житлова частина Grand Life складатиметься з десяти сучасних 17-поверхових будинків і 4 будинків змінної поверховості, з квартирами площею від 47 кв. м. Наразі відбувається процес реєстрації документів на введення в експлуатацію чотирьох збудованих 17-ти поверхових будинків комплексу «Гранд Лайф».

Протягом I півріччя 2010 року спад у будівельній галузі Київської області уповільнився, про що свідчить зниження обсягів будівництва на 31,6% проти 58,9% у I півріччі 2009 року. Всього у січні-червні 2010 року, будівельними організаціями Київської області виконано будівельних робіт на суму 442,9 млн. грн.

Ситуація на первинному ринку нерухомості, у II кварталі 2010 року залишається складною. У забудовників, як і раніше, спостерігаються проблеми із залученням фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що не дає підстав для поживлення ринку. Тому перспективи розвитку ринку житлової нерухомості Київської області у 2010 році залишаються неоднозначними. З однієї сторони наведені вище фактори будуть стримувати подальший розвиток, з іншої – значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування можуть вплинути на поживлення попиту на нерухомість. Поява нових будівельних проектів на ринку у 2010 році малоймовірна, оскільки, зважаючи на дефіцит фінансування та скорочення попиту, будівельники будуть намагатися реалізувати вже існуючі проекти.

На кінець II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Укрсоцбуд» дорівнювала 205 873,0 тис. грн., збільшившись протягом аналізованого періоду на 2 757,0 тис. грн. за рахунок, переважно, незавершеного будівництва. Станом на 30.06.2010 р. необоротні активи підприємства практично повністю сформовані незавершеним будівництвом у сумі 170 624,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту житлового комплексу «Grand Life» в м. Ірпені).

Оборотні активи дорівнювали 35 246,0 тис. грн. (-350,0 тис. грн. протягом II кварталу 2010 за рахунок, переважно використання у будівництві виробничих запасів) та сформовані насамперед іншими оборотними активами – 34 506,0 тис. грн. (переважно податковий кредит). На кінець аналізованого кварталу підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 104,0 тис. грн.

У II кварталі 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Укрсоцбуд» виступали довгострокові зобов'язання – 171 153,0 тис. грн. або 83% валюти балансу (переважно заборгованість за облігації власного випуску серії G, а також за банківськими кредитами). Поточні зобов'язання підприємства станом на 30.06.2010 р. становили 91 970,0 тис. грн., основними складовими даної статті є: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 13 267,0 тис. грн., поточна

заборгованість за банківськими кредитами – 54 543,0 тис. грн., інші зобов'язання – 24 160,0 тис. грн. (переважно зобов'язання з ПДВ).

Протягом I півріччя 2010 року діяльність ТОВ «Укрсоцбуд» була збитковою, чистий збиток становив 22 376,0 тис. грн. Доходи товариства були сформовані, насамперед за рахунок отриманих відсотків за депозитом. Витрати формувались за рахунок адміністративних витрат та фінансових витрат (сплачені відсотки за банківськими кредитами, позиками та іншими фінансовими зобов'язаннями).

Станом на поточну дату погашення шести випусків облігацій було здійснено в повному обсязі (серії А, В, С – об'єкт у м. Кіровограді; серії D, E, F, G – об'єкт у м. Кіровограді; серії H, I, J, K, L, M – об'єкт у смт. Коктебель, серії N, O, P – об'єкт у м. Феодосії; серії Z, A, B, C, D, E, F – об'єкт у м. Миколаєві; серії Q, R, S, T, U, V, W, X, Y – об'єкт у м. Миколаєві).

Станом на 30.06.2010 р. відсоткові облігації серії G розміщені у кількості

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних процентних облігацій ТОВ «Укрсоцбуд» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

Г. Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ТОВ «Укрсоцбуд», тис. грн.

АКТИВ	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
I. Необоротні активи	89 252,3	137 077,7	154 098,7	164 176,0	167 520,0	170 627,0
Незавершене будівництво	89 243,3	137 071,6	154 093,4	164 171,0	167 516,0	170 624,0
Основні засоби	9,0	6,1	5,3	5,0	4,0	3,0
II. Оборотні активи	16 714,6	27 230,7	33 145,2	37 288,0	35 596,0	35 246,0
Запаси:						
виробничі запаси	2 245,0	2 689,0	3 615,8	4 203,0	2 106,0	574,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	578,8	578,8	578,8	579,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	22,1	29,5	33,2	7,0	54,0	3,0
Поточні фінансові						
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 011,5	1 024,6	795,5	161,0	15,0	104,0
Інші оборотні активи	12 857,2	22 908,8	28 121,9	32 309,0	33 380,0	34 506,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	105 966,9	164 308,4	187 243,9	201 464,0	203 116,0	205 873,0
Пасив						
I. Власний капітал	(17 798,2)	(20 683,5)	(23 549,2)	(34 874,0)	(49 291,0)	(57 250,0)
Статутний капітал	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Резервний капітал	7,7	7,7	7,7	8,0	8,0	8,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 836,9)	(20 722,2)	(23 587,9)	(34 913,0)	(49 330,0)	(57 289,0)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	104 284,0	104 284,0	156 320,6	167 616,0	169 117,0	171 153,0
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	55 261,0	55 261,0	55 261,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	104 284,0	104 284,0	156 320,6	112 355,0	113 856,0	115 892,0
IV. Поточні зобов'язання	19 481,1	80 707,9	54 472,5	68 722,0	83 290,0	91 970,0
Короткострокові кредити банків	12 736,5	26 718,5	40 237,6	48 781,0	51 922,0	54 543,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	43 770,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	6 668,2	8 547,1	10 084,1	13 098,0	12 755,0	13 267,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	76,4	1 672,1	4 149,7	6 843,0	18 613,0	24 160,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	105 966,9	164 308,4	187 243,9	201 464,0	203 116,0	205 873,0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Укрсоцбуд», тис. грн.

Стаття	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації товарів та послуг	24 225,6	0,0	5,4	7,0	2,0	3,0
Інші операційні доходи	360,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	81,0	181,4	345,0	6,0	0,0
Разом чистих доходів	24 585,9	81,0	186,8	345	8,0	13,0
Матеріальні витрати	0,5	4,0	5,0	8,0	3,0	4,0
Витрати на оплату праці	730,6	820,0	1 173,8	1 557,0	421,0	672,0
Відрахування на соціальні заходи	229,1	174,7	245,8	326,0	87,0	159,0
Амортизація	9,2	4,5	5,2	7,0	7,0	8,0
Інші операційні витрати	5 008,8	316,6	402,6	500,0	575,0	117,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	8 409,2	1 614,4	4 073,3	14 979	13 850,0	21 428,0
Податок на прибуток	658,5	32,1	32,1	17 377,0	0,0	0,0
Разом витрат	36 247,2	2 966,3	5 937,8	17 421,0	14 425,0	22 389,0
Чистий прибуток (збиток)	(11 661,3)	(2 885,3)	(5 937,8)	(17 076,0)	(14 417,0)	(22 376,0)



Стан будівництва житлового комплексу Grand Life в м. Ірпені Київської області станом на 02.06.2010 р.

Джерело: <http://ukrsotsbud.com.ua>