

Рейтинговий звіт USBD 007-019 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 відсоткові 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:	09.06.2011 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 I квартал 2011 року, 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	04.09.2009	17.12.2009	23.03.2010	15.06.2010	09.09.2010	16.12.2010	11.03.2011	09.06.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	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;
- досвідом діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: підприємство на правах Інвестора реалізувало шість інвестиційно-будівельних проектів.

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

- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 31.03.2011 р. (-) 90,0 млн. грн.);
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій¹;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011
Активи	105 966,9	201 464,0	203 116,0	205 873,0	201 730,0	205 718,0	172 488,0
Власний капітал	(17 798,2)	(34 874,0)	(49 291,0)	(57 250,0)	(65 893,0)	(75 562,0)	(89 956,0)
Незавершене будівництво	89 243,3	164 171,0	167 516,0	170 624,0	171 963,0	175 186,0	0,0
Грошові кошти	1 011,5	161,0	15,0	104,0	105,0	516,0	638,0
Довгострокові зобов'язання	104 284,0	167 616,0	169 117,0	171 153,0	173 211,0	125 502,0	111 101,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укрсоцбуд»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011
Разом доходи	11 299,9	352,0	8,0	13,0	18,0	19,0	18 395,0
Разом витрати	17 766,9	17 428,0	14 425,0	22 389,0	31 037,0	40 707,0	32 789,0
Чистий прибуток (збиток)	(6 467,0)	(17 076,0)	(14 417,0)	(22 376,0)	(31 019,0)	(40 688,0)	(14 394,0)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укрсоцбуд»

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 сучасному етапі своєї діяльності 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. На сьогодні чотири 17-ти поверхових будинків комплексу «Гранд Лайф» введено в експлуатацію (I черга), про що свідчить Сертифікат відповідності від 16.08.2010 р. (№ 00000920), виданий на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 16.08.2010 р. за №920.

У I кварталі 2011 року в Україні було введено в експлуатацію 1 456,1 тис. кв. м. житла, що на 1,4% менше, ніж у січні-березні 2010 року. Пожвавлення інвестиційної активності в країні відобразилося на зростанні обсягу будівельних робіт у I кварталі 2011 року на 6,8% порівняно з аналогічним періодом попереднього року. Підвищення активності в будівельній сфері відобразилося на діяльності суміжних секторів, а саме збільшилося виробництво цегли на 48,6%, шиферу і гофрованих листів на 51%, цементу на 36,4%, металопрокату на 10%. Основними факторами зростання є загальне поліпшення економічної ситуації в країні на тлі збільшення ВВП на 4,2% і певне відновлення банківського кредитування (+8%) та як додатковий фактор – підготовка до проведення чемпіонату «Євро-2012».

Протягом I кварталу 2011 року будівельна галузь Київської області відчувала деяке пожвавлення. Згідно зі статистичними даними, будівельними підприємствами області у січні-березні 2011 року виконано будівельних робіт на суму 268,8 млн. грн., що у порівняльних цінах становить 115,5% обсягів будівництва відповідного періоду 2010 року. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

На кінець I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Укрсоцбуд» дорівнювала 172 488,0 тис. грн., зменшившись протягом аналізованого періоду на 33 230,0 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, а також інших оборотних активів. Станом на 31.03.2011 р. необоротні активи підприємства практично повністю сформовані основними засобами – 8,0 тис. грн., суттєве зниження необоротних активів протягом аналізованого періоду пов'язано з введенням в експлуатацію I черги житлового комплексу «Grand Life» в м. Ірпені).

Оборотні активи Емітента дорівнювали 172 480,0 тис. грн. (+141 956,0 тис. грн. протягом I кварталу 2011 за рахунок, переважно, зарахуванням у склад товарно-матеріальних запасів введених об'єктів нерухомості). Станом на 31.03.2011 р. підприємством було акумульовано грошові кошти на рахунках у сумі 638,0 тис. грн.

Протягом I кварталу 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Укрсоцбуд» залишались поточні зобов'язання – 151 343,0 тис. грн. Основними складовими даної статті є: заборгованість за банківськими кредитами – 134 383,0 тис. грн. (позики), інші зобов'язання – 16 536,0 тис. грн. Довгострокові зобов'язання Емітента на кінець аналізованого періоду дорівнювали 111 101,0 тис. грн. та сформовані переважно заборгованістю за облігаціями власного випуску серії G.

Протягом I кварталу 2011 року діяльність ТОВ «Укрсоцбуд» була збитковою, чистий збиток становив 14 394,0 тис. грн. Доходи товариства були сформовані, насамперед за рахунок продажу квартир та отриманих відсотків за депозитами. Витрати формувались за рахунок адміністративних витрат, витрат на утримання будинків та фінансових витрат (сплачені відсотки за банківськими кредитами, фінансовими позиками та іншими зобов'язаннями).

Станом на поточну дату погашення шести випусків облігацій було здійснено в повному обсязі (серії A, B, C – 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 31.03.2011 р. відсоткові облігації серії G розміщені у кількості 788 924 шт., що становить 86% загального обсягу випуску.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Т.в.о. начальника відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ТОВ «Укрсоцбуд», тис. грн.

АКТИВ	2008	2009	I кв. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011
I. Необоротні активи	89 252,3	164 176,0	167 520,0	171 968,0	175 194,0	8,0
Незавершене будівництво	89 243,3	164 171,0	167 516,0	171 963,0	175 186,0	0,0
Основні засоби	9,0	5,0	4,0	5,0	8,0	8,0
II. Оборотні активи	16 714,6	37 288,0	35 596,0	29 762,0	30 524,0	172 480,0
Запаси:						
виробничі запаси	2 245,0	4 203,0	2 106,0	20,0	49,0	19,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	171 219,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	578,8	579,0	0,0	0,0	0,0	179,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
за виданими авансами	0,0	29,0	41,0	50,0	64,0	423,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	22,1	7,0	54,0	50,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	4,0	2,0	2,0	2,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 011,5	161,0	15,0	105,0	516,0	638,0
Інші оборотні активи	12 857,2	32 309,0	33 380,0	29 585,0	29 893,0	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	105 966,9	201 464,0	203 116,0	201 730,0	205 718,0	172 488,0
Пасив						
I. Власний капітал	(17 798,2)	(34 874,0)	(49 291,0)	(65 893,0)	(75 562,0)	(89 956,0)
Статутний капітал	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Резервний капітал	7,7	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 836,9)	(34 913,0)	(49 330,0)	(65 932,0)	(75 601,0)	(89 995,0)
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	167 616,0	169 117,0	173 211,0	125 502,0	111 101,0
Довгострокові кредити банків	0,0	55 261,0	55 261,0	55 261,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	104 284,0	112 355,0	113 856,0	117 950,0	125 502,0	111 101,0
IV. Поточні зобов'язання	19 481,1	68 722,0	83 290,0	94 412,0	155 778,0	151 343,0
Короткострокові кредити банків	12 736,5	48 781,0	51 922,0	57 438,0	132 779,0	134 383,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	6 668,2	13 098,0	12 755,0	7 016,0	7 014,0	424,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	76,4	6 843,0	18 613,0	29 958,0	15 678,0	16 536,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	105 966,9	201 464,0	203 116,0	201 730,0	205 718,0	172 488,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укрсоцбуд»

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

Показник	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	2,0	3,0	18 392,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	21 093,0
Валовий прибуток (збиток)	2,0	3,0	(2 701,0)
Адміністративні витрати	573,0	2 228,0	533,0
Витрати на збут	0,0	0,0	517,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	7 753,0
Фінансові результати від операційної діяльності	(571,0)	(2 225,0)	(11 504,0)
Фінансові доходи	6,0	16,0	3,0
Фінансові витрати	13 850,0	38 476,0	2 893,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	2,0	3,0	0,0
Фінансові результати від до оподаткування	(14 417,0)	(40 688,0)	(14 394,0)
Податок на прибуток	0,0	0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(14 417,0)	(40 688,0)	(14 394,0)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укрсоцбуд»



Житлові будинки комплексу «Grand Life» (№ 3, 4, 5, 6) в м. Ірпені Київської області