

## **Рейтинговий звіт USBD 007-013 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. на загальну суму: 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:	17.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 року загалом, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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: протягом існування Емітентом на правах Інвестора реалізовано шість інвестиційно-будівельних проектів.

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

- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 30.09.2009 р. (-) 23,5 млн. грн.);
- неринковими параметрами Емісії облігацій<sup>1</sup>;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування;

---

<sup>1</sup> 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	2005	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	31 482,0	33 775,6	61 090,0	105 966,9	126 909,0	164 308,4	187 243,9
Власний капітал	(98,0)	161,1	(6 305,9)	(17 798,2)	(18 552,0)	(20 683,5)	(23 587,9)
Незавершене будівництво	7 755,0	15 713,6	40 239,6	89 243,3	107 097,0	137 071,6	154 093,4
Грошові кошти	167,0	2 928,4	62,5	1 011,5	1 080,0	1 024,6	795,5
Довгострокові зобов'язання	31 579,0	27 373,3	63 567,1	104 284,0	104 284,0	104 284,0	156 320,6

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом доходи	11 299,9	24 585,9	81,0	186,8
Разом витрати	17 766,9	36 247,2	2 966,3	5 937,8
Чистий прибуток (збиток)	(6 467,0)	(11 661,3)	(2 885,3)	(5 751,0)

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 зводяться чотири житлові будинки загальною площею близько 200,0 тис. кв. м. На сьогодні на об'єкті проводяться роботи зі зведення житлових будинків. Попередній термін введення комплексу в експлуатацію – кінець 2009 року. Спостерігається затримка будівництва терміном до одного року.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009р. будівельними підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 930,7 млн. грн., що становить 42,2% до обсягів будівництва у відповідному періоді попереднього року. Так за результатами зазначеного періоду 2009 р. в Київській області обсяг введеного житла склав 256,8 тис. кв. м., і в порівнянні з відповідним періодом 2008 року зменшився на 56,9%. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі знаходитися в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

На кінець III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Укрсоцбуд» дорівнювала 187 243,9 тис. грн., збільшившись протягом аналізованого періоду на 22 935,0 тис. грн. за рахунок, переважно, незавершеного будівництва. Станом на 30.09.2009 р. необоротні активи підприємства практично повністю сформовані незавершеним будівництвом у сумі 154 093,4 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту житлового комплексу «Grand Life» в м. Ірпені). Оборотні активи дорівнювали 33 145,2 тис. грн. та сформовані з наступних основних статей: виробничі запаси – 3 615,8 тис. грн., дебіторська заборгованість за товари та послуги – 578,8 тис. грн., інші оборотні активи – 28 121,9 тис. грн.

Пасив ТОВ «Укрсоцбуд» на кінець аналізованого періоду сформований, насамперед, за рахунок довгострокових зобов'язань – 156 320,6 тис. грн. або 83% валюти балансу (заборгованість за облігації серії G – 104 284,0 тис. грн., банківські кредити - 52 036,6 тис. грн.). Поточні зобов'язання підприємства станом на 30.09.2009 р. становили 54 472,5 тис. грн., основними складовими даної статті є: кредиторська заборгованість за товари та послуги – 10 084,1 тис. грн., поточна заборгованість за банківськими кредитами – 40 237,6 тис. грн., інші зобов'язання – 4 149,7 тис. грн.

Протягом 9 місяців 2009 року діяльність ТОВ «Укрсоцбуд» була збитковою, чистий збиток становив 5 751,0 тис. грн. Доходи товариства формувались за рахунок інших звичайних доходів (відсотки за депозитом). Витрати формувались, переважно, за рахунок фінансових витрат (сплачені відсотки за банківськими кредитами).

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 30.09.2009 р. відсоткові облігації серії G розміщені у кількості 912 485 шт., що становить 99% загального обсягу випуску.

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



## Дані балансу ТОВ «Укрсоцбуд», тис. грн.

АКТИВ	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>40 251,7</b>	<b>89 252,3</b>	<b>107 104,0</b>	<b>137 077,7</b>	<b>154 098,7</b>
Незавершене будівництво	40 239,6	89 243,3	107 097,0	137 071,6	154 093,4
Основні засоби	12,1	9,0	7,0	6,1	5,3
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>20 838,3</b>	<b>16 714,6</b>	<b>19 805,0</b>	<b>27 230,7</b>	<b>33 145,2</b>
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	2 245,0	2 245,0	2 689,0	3 615,8
готова продукція	15 974,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	578,8	579,0	578,8	578,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	548,0	0,0	27,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	14,7	22,1	11,0	29,5	33,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:	62,5	1 011,5	1 080,0	1 024,6	795,5
Інші оборотні активи	4 238,9	12 857,2	15 863,0	22 908,8	28 121,9
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>61 090,0</b>	<b>105 966,9</b>	<b>126 909,0</b>	<b>164 308,4</b>	<b>187 243,9</b>
<b>Пасив</b>					
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(6 305,9)</b>	<b>(17 798,2)</b>	<b>(18 552,0)</b>	<b>(20 683,5)</b>	<b>(23 549,2)</b>
Статутний капітал	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Резервний капітал	7,7	7,7	8,0	7,7	7,7
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 344,6)	(17 836,9)	(18 591,0)	(20 722,2)	(23 587,9)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>63 567,1</b>	<b>104 284,0</b>	<b>104 284,0</b>	<b>104 284,0</b>	<b>156 320,6</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	63 567,1	104 284,0	104 284,0	104 284,0	156 320,6
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>3 828,8</b>	<b>19 481,1</b>	<b>41 177,0</b>	<b>80 707,9</b>	<b>54 472,5</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	12 736,5	33 844,0	26 718,5	40 237,6
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	43 770,2	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	973,8	6 668,2	7 188,0	8 547,1	10 084,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Інші поточні зобов'язання	2 855,0	76,4	145,0	1 672,1	4 149,7
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>61 090,0</b>	<b>105 966,9</b>	<b>126 909,0</b>	<b>164 308,4</b>	<b>187 243,9</b>

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

<b>Стаття</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>I півр. 2009</b>	<b>9 міс. 2009</b>
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	12 419,1	26 961,9	0,0	6,5
Непряма податки та інші вирахування з доходу	1 477,0	2 736,3	0,0	1,1
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	10 942,1	24 225,6	0,0	5,4
Інші операційні доходи	357,8	360,3	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	81,0	181,4
<b>Разом чистих доходів</b>	<b>11 299,9</b>	<b>24 585,9</b>	<b>81,0</b>	<b>186,8</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	10 491,7	21 201,3	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,7	0,5	4,0	5,0
Витрати на оплату праці	338,7	730,6	820,0	1 173,8
Відрахування на соціальні заходи	109,1	229,1	174,7	245,8
Амортизація	7,3	9,2	4,5	5,2
Інші операційні витрати	426,9	5 008,8	316,6	402,6
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	6 223,6	8 409,2	1 614,4	4 073,3
Податок на прибуток	168,9	658,5	32,1	32,1
<b>Разом витрат</b>	<b>17 766,9</b>	<b>36 247,2</b>	<b>2 966,3</b>	<b>5 937,8</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(6 467,0)</b>	<b>(11 661,3)</b>	<b>(2 885,3)</b>	<b>(5 937,8)</b>



Стан будівництва житлового комплексу Grand Life в м. Ірпені Київської області станом на 28.08.2009 р.



Стан будівництва житлового комплексу Grand Life в м. Ірпені Київської області станом на 05.11.2009 р.