

## **Рейтинговий звіт USBD 007-012 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:	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:	04.09.2009 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 II квартал та 6 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 р.	05.06.2009 р.	04.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 ((-)20 683,5 тис. грн. станом на 30.06.2009 р.);
- 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, а не в момент погашення облігацій

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
Активи	31 482,0	33 775,6	61 090,0	105 966,9	126 909,0	164 308,4
Власний капітал	(98,0)	161,1	(6 305,9)	(17 798,2)	(18 552,0)	(20 683,5)
Незавершене будівництво	7 755,0	15 713,6	40 239,6	89 243,3	107 097,0	137 071,6
Грошові кошти	167,0	2 928,4	62,5	1 011,5	1 080,0	1 024,6
Довгострокові зобов'язання	31 579,0	27 373,3	63 567,1	104 284,0	104 284,0	104 284,0

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.
Разом доходів	11 299,9	24 585,9	81,0
Разом витрат	17 766,9	36 247,2	2 966,3
Чистий прибуток (збиток)	(6 467,0)	(11 661,3)	(2 885,3)

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 оригінального планування площею від 47 кв. м. Наразі зводяться чотири житлові будинки загальною площею близько 200,0 тис. кв. м. Будівництво здійснюється на земельній ділянці загальною площею близько 5,0 га до початку 2011 року. Крім того, тут будуть споруджені торгово-офісний і громадсько-розважальний центри, спортивно-оздоровчий комплекс, кінотеатр на три зали для глядачів, чотирирівневий паркінг та мережа магазинів і кафе.

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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, будівельними підприємствами Київської області, які працювали у січні-червні 2009 року, виконано будівельних робіт на суму 538,9 млн. грн., що на 59% менше, ніж у січні-червні 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-червні 2009 року, порівняно з січнем-червнем 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності, а саме: на 90,7% скоротилося виконання робіт з підготовки будівельних ділянок, на 59,1% – з будівництва будівель та споруд та на 55,5% скоротились обсяги робіт з установлення в них інженерного устаткування. Кризові явища, характерні для будівельної галузі в аналізованому періоді, знайшли своє відображення також в показнику площі житла, введеного в експлуатацію у I півріччі 2009 року. Так, за результатами 6 місяців 2009 року у Київській області обсяг введеного житла склав 256,8 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 56,9%.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 2 885,3 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 29,5% (з 126 909,0 тис. грн. до 164 308,4 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту та збільшенням інших оборотних активів. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно позики та розміщені облігації.

На сьогодні 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 30.06.2009 р. відсоткові облігації серії G розміщені у кількості 912 485 шт., що становить 99% емісії облігацій.

## **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 моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



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

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>					
Нематеріальні активи:					
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	15 713,60	40 239,6	89 243,3	107 097,0	137 071,6
Основні засоби:					
залишкова вартість	7,60	12,1	9,0	7,0	6,1
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	1,00	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>15 722,20</b>	<b>40 251,7</b>	<b>89 252,3</b>	<b>107 104,0</b>	<b>137 077,7</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	0,0	2 245,0	2 245,0	2 689,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	6 825,20	15 974,2	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	578,8	579,0	578,8
первісна вартість	0,0	0,0	578,8	579,0	578,8
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	1 246,30	548,0	0,0	27,0	0,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 123,70	14,7	22,1	11,0	29,5
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	2 928,40	62,5	1 011,5	1 080,0	1 024,6
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	2 929,80	4 238,9	12 857,2	15 863,0	22 908,8
<b>Усього за розділом II</b>	<b>18 053,40</b>	<b>20 838,3</b>	<b>16 714,6</b>	<b>19 805,0</b>	<b>27 230,7</b>
<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>33 775,60</b>	<b>61 090,0</b>	<b>105 966,9</b>	<b>126 909,0</b>	<b>164 308,4</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	31,00	31,0	31,0	31,0	31,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	7,7	7,7	8,0	7,7
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	130,10	(6 344,6)	(17 836,9)	(18 591,0)	(20 722,2)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>161,10</b>	<b>(6 305,9)</b>	<b>(17 798,2)</b>	<b>(18 552,0)</b>	<b>(20 683,5)</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</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>					
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	27 373,30	63 567,1	104 284,0	104 284,0	104 284,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>27 373,30</b>	<b>63 567,1</b>	<b>104 284,0</b>	<b>104 284,0</b>	<b>104 284,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	12 736,5	33 844,0	26 718,5
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	43 770,2
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	79,10	973,8	6 668,2	7 188,0	8 547,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	6 162,10	2 855,0	76,4	145,0	1 672,1
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>6 241,20</b>	<b>3 828,8</b>	<b>19 481,1</b>	<b>41 177,0</b>	<b>80 707,9</b>
<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>33 775,60</b>	<b>61 090,0</b>	<b>105 966,9</b>	<b>126 909,0</b>	<b>164 308,4</b>

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

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	12 419,1	26 961,9	0,0
Непряма податки та інші вирахування з доходу	1 477,0	2 736,3	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	10 942,1	24 225,6	0,0
Інші операційні доходи	357,8	360,3	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	81,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чистих доходів</b>	<b>11 299,9</b>	<b>24 585,9</b>	<b>81,0</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	10 491,7	21 201,3	0,0
Матеріальні витрати	0,7	0,5	4,0
Витрати на оплату праці	338,7	730,6	820,0
Відрахування на соціальні заходи	109,1	229,1	174,7
Амортизація	7,3	9,2	4,5
Інші операційні витрати	426,9	5 008,8	316,6
у тому числі			
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	6 223,6	8 409,2	1 614,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	168,9	658,5	32,1
<b>Разом витрат</b>	<b>17 766,9</b>	<b>36 247,2</b>	<b>2 966,3</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(6 467,0)</b>	<b>(11 661,3)</b>	<b>(2 885,3)</b>



Макет будівництва житлового комплексу Grand Life у м. Ірпені Київської області



Стан будівництва житлового комплексу Grand Life в м. Ірпені Київської області станом на 18.05.2009 р.



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