

## **Рейтинговий звіт USBD 007-021 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:	15.12.2011 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 III квартал та 9 місяців 2011 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	17.12.2009	15.06.2010	09.09.2010	16.12.2010	11.03.2011	09.06.2011	06.09.2011	15.12.2011
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 30.09.2011 р. (-) 99,5 млн. грн.);
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій<sup>1</sup>;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- 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	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	105 966,9	201 464,0	205 873,0	201 730,0	205 718,0	172 488,0	156 171,0	149 397,0
Власний капітал	(17 798,2)	(34 874,0)	(57 250,0)	(65 893,0)	(75 562,0)	(89 956,0)	(95 506,0)	(99 513,0)
Незавершені капітальні інвестиції	89 243,3	164 171,0	170 624,0	171 963,0	175 186,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти	1 011,5	161,0	104,0	105,0	516,0	638,0	398,0	1 311,0
Довгострокові зобов'язання	104 284,0	167 616,0	171 153,0	173 211,0	125 502,0	111 101,0	101 220,0	99 015,0

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укрсоцбуд»*

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

Показник	2008	2009	6 міс. 2010	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Разом доходи	24 585,9	352,0	13,0	18,0	19,0	18 395,0	32 954,0	42 219,0
Разом витрати	36 247,2	17 428,0	22 389,0	31 037,0	40 707,0	32 789,0	52 898,0	66 170,0
Чистий прибуток (збиток)	(11 661,3)	(17 076,0)	(22 376,0)	(31 019,0)	(40 688,0)	(14 394,0)	(19 944,0)	(23 951,0)

*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 чотирьох будинків змінної поверховості. На сьогодні чотири 17-ти поверхових будинки 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.

Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Найбільші обсяги введення житла в експлуатацію демонструють м. Ірпінь та м. Буча, Києво-Святошинський та Обухівський райони. Згідно даних консалтингової компанії «РеалЕкспо» за 9 місяців поточного року в Київській області середня вартість 1 кв. м. становила 882 дол. США, що на 14 дол. США нижче порівняно з початком року (-2,1%). Мінімальна ціна зафіксована в новобудовах Богуславського та Кагарлицького районах – 500 дол. США., максимальна – 1 062 дол. США в Обухівському районі.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання продажів нерухомості у III кварталі 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів.

На кінець III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Укрсоцбуд» дорівнювала 149 397,0 тис. грн., зменшившись протягом аналізованого періоду на 6 774,0 тис. грн. за рахунок, переважно товарно-матеріальних запасів (продаж введених в експлуатацію об'єктів нерухомості). Оборотні активи Емітента на кінець вересня 2011 року становили 149 082,0 тис. грн. (99,8% валюти балансу) і майже повністю формувались товарно-матеріальними запасами у розмірі 145 775,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості для продажу у житловому комплексі Grand

Life) та дебіторською заборгованістю – 1 975,0 тис. грн. (у тому числі за товари, роботи, послуги – 1 331,0 тис. грн., видані аванси – 644,0 тис. грн.). На кінець III кварталу 2011 року підприємство акумулювало грошових коштів на рахунку на суму 1 311,0 тис. грн. Станом на 30.09.2011 р. необоротні активи підприємства представлені основними засобами – 6,0 тис. грн. та незавершеними капітальними інвестиціями – 309,0 тис. грн.

У III кварталі 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Укрсоцбуд» залишались поточні зобов'язання – 149 895,0 тис. грн. Основними складовими даної статті є: заборгованість за банківськими кредитами – 132 061,0 тис. грн., інші зобов'язання – 17 759,0 тис. грн. Довгострокові зобов'язання Емітента на кінець аналізованого періоду дорівнювали 99 015,0 тис. грн. та сформовані переважно заборгованістю за облігаціями власного випуску серії G.

Діяльність Емітента протягом аналізованого періоду не була забезпечена власним капіталом. Статутний капітал дорівнював 31,0 тис. грн., резервний капітал – 8,0 тис. грн., обсяг непокритого збитку дорівнював (-) 99 552,0 тис. грн.

Протягом січня-вересня 2011 року діяльність ТОВ «Укрсоцбуд» була збитковою, чистий збиток становив 23 951,0 тис. грн. Доходи товариства були сформовані, насамперед за рахунок продажу квартир та отриманих відсотків за депозитами. Витрати формувались за рахунок собівартості реалізованих квартир, адміністративних витрат, інших операційних витрат (створений резерв сумнівного боргу) 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 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 30.09.2011 р. відсоткові облігації серії G розміщені у кількості 679 631 шт., що становить 74% від загального обсягу випуску (станом на 30.06.2011 р. - 706 212 шт., 77% загального обсягу).

## Висновок

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

**Т.в.о. Голови рейтингового комітету**

***О. В. Чорноротов***

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

***Ю. В. Просолєнко***

## **Додатки**



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

АКТИВ	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>89 252,3</b>	<b>164 176,0</b>	<b>171 968,0</b>	<b>175 194,0</b>	<b>8,0</b>	<b>7,0</b>	<b>315,0</b>
Незавершені капітальні інвестиції	89 243,3	164 171,0	171 963,0	175 186,0	0,0	0,0	309,0
Основні засоби	9,0	5,0	5,0	8,0	8,0	7,0	6,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>16 714,6</b>	<b>37 288,0</b>	<b>29 762,0</b>	<b>30 524,0</b>	<b>172 480,0</b>	<b>156 164,0</b>	<b>149 082,0</b>
Запаси:							
виробничі запаси	2 245,0	4 203,0	20,0	49,0	19,0	19,0	19,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	171 219,0	155 245,0	145 775,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	578,8	579,0	0,0	0,0	179,0	0,0	1 331,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
за виданими авансами	0,0	29,0	50,0	64,0	423,0	500,0	644,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	22,1	7,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 011,5	161,0	105,0	516,0	638,0	398,0	1 311,0
Інші оборотні активи	12 857,2	32 309,0	29 585,0	29 893,0	0,0	0,0	0,0
<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>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>105 966,9</b>	<b>201 464,0</b>	<b>201 730,0</b>	<b>205 718,0</b>	<b>172 488,0</b>	<b>156 171,0</b>	<b>149 397,0</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(17 798,2)</b>	<b>(34 874,0)</b>	<b>(65 893,0)</b>	<b>(75 562,0)</b>	<b>(89 956,0)</b>	<b>(95 506,0)</b>	<b>(99 513,0)</b>
Статутний капітал	31,0	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	8,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 836,9)	(34 913,0)	(65 932,0)	(75 601,0)	(89 995,0)	(95 545,0)	(99 552)
<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>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>104 284,0</b>	<b>167 616,0</b>	<b>173 211,0</b>	<b>125 502,0</b>	<b>111 101,0</b>	<b>101 220,0</b>	<b>99 015,0</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	55 261,0	55 261,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	104 284,0	112 355,0	117 950,0	125 502,0	111 101,0	101 220,0	99 015,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>19 481,1</b>	<b>68 722,0</b>	<b>94 412,0</b>	<b>155 778,0</b>	<b>151 343,0</b>	<b>150 457,0</b>	<b>149 895,0</b>
Короткострокові кредити банків	12 736,5	48 781,0	57 438,0	132 779,0	134 383,0	133 241,0	132 061,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	6 668,2	13 098,0	7 016,0	7 014,0	424,0	93,0	75,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	76,4	6 843,0	29 958,0	15 678,0	16 536,0	17 081,0	17 759,0
<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>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>105 966,9</b>	<b>201 464,0</b>	<b>201 730,0</b>	<b>205 718,0</b>	<b>172 488,0</b>	<b>156 171,0</b>	<b>149 397,0</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укрсоцбуд»

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

Показник	3 міс. 2010	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>18 392,0</b>	<b>32 940,0</b>	<b>42 163,0</b>
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	21 093,0	37 067,0	46 538,0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>(2 701,0)</b>	<b>(4 127,0)</b>	<b>(4 375,0)</b>
Адміністративні витрати	573,0	1 746,0	2 228,0	533,0	1 208,0	1 734,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	517,0	1 350,0	2 047,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	0,0	7 753,0	7 753,0	7 755,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(571,0)</b>	<b>(1 743,0)</b>	<b>(2 225,0)</b>	<b>(11 504,0)</b>	<b>(14 438,0)</b>	<b>(15 911,0)</b>
Фінансові доходи	6,0	15,0	16,0	3,0	14,0	56,0
Фінансові витрати	13 850,0	29 288,0	38 476,0	2 893,0	5 520,0	8 096,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	2,0	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від до оподаткування</b>	<b>(14 417,0)</b>	<b>(31 019,0)</b>	<b>(40 688,0)</b>	<b>(14 394,0)</b>	<b>(19 944,0)</b>	<b>(23 951,0)</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(14 417,0)</b>	<b>(31 019,0)</b>	<b>(40 688,0)</b>	<b>(14 394,0)</b>	<b>(19 944,0)</b>	<b>(23 951,0)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укрсоцбуд»



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