

Висновок про визначення рейтингової оцінки №USBUD-KPI-01-015-ОН

Згідно договору № 12/04/09-KPI-01 від 09.04.2012 р.

Об'єкт рейтингування:	іменні відсоткові незабезпечені облігації серії G
Емітент	ТОВ «Укрсоцбуд»
Тип рейтингу	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою
Рейтингова дія	підтвердження
Дата присвоєння	23 квітня 2012 року
Дата оновлення	30 жовтня 2015 року
Категорія кредитного рейтингу	спекулятивна
Рівень кредитного рейтингу	uaB
Прогноз рейтингу	стабільний
Інформація про об'єкт рейтингування:	
Серія	G
Характеристика облігацій	іменні відсоткові незабезпечені
Кількість облігацій	922 029 штук
Номінальна вартість облігації	100,00 грн.
Загальна номінальна вартість облігацій	92 202 900,00 грн.
Андеррайтер	ПАТ «Укрсоцбанк» (код ЄДРПОУ – 00039019)
Кількість відсоткових періодів	1 (один)
Тривалість відсоткового періоду	3 287 днів
Відсоткова ставка	5% річних
Дата початку / закінчення погашення облігацій	13.12.2015 р. – 13.02.2016 р.
Інформація про Емітента:	
Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрсоцбуд»
Юридична адреса	03150, м. Київ, Димитрова, 3
Дата проведення державної реєстрації	22.06.2005 р.
Код за ЄДРПОУ	33597609
Керівник (посада)	Кривий Володимир Степанович (Директор)
Телефон	(044) 230-13-10; (044) 525-86-91
Електронна поштова адреса	Yuliia.Stadnik@unicredit.ua
Веб-сайт	http://ukrsotsbud.com.ua/

Кредитні рейтинги інвестиційної категорії	uaAAA	+			
		-			
	uaAA	+			
		-			
	uaA	+			
Кредитні рейтинги спекулятивної категорії		-			
	uaBBB	+			
		-			
	uaBB	+			
		-			
	uaB	+			
		-			
	uaCCC	+	USBUD	USBUD	
		-			
	uaCC	+			
		-			
	uaC	+			
		-			
			23 квітня 2012 р.	2-й кв. 2012 р. – 2014 р.	30 січня 2015 р.
					14 липня 2015 р.
					30 жовтня 2015 р.

На засіданні Рейтингового комітету від 30.10.2015 р. Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило борговому інструменту ТОВ «Укрсоцбуд» (облігаційному випуску серії G) довгостроковий кредитний рейтинг на рівні **uaB** спекулятивної категорії з прогнозом **«стабільний»**.

Кредитний рейтинг боргового інструменту 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 країни та призначена для використання на внутрішньому фінансовому ринку України.

Відповідно до Національної рейтингової шкали, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України №665 від 26.04.2007 р., позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність передумов для зміни рівня рейтингу в найближчій перспективі.

Кредитний рейтинг може бути змінений, призупинений чи відкликаний у випадку появи нової суттєвої інформації, недостатності необхідної інформації для оновлення рейтингу або з інших причин, які агентство вважатиме достатніми для здійснення таких заходів.

Рейтингова оцінка є не абсолютною мірою кредитного ризику, а лише думкою рейтингового агентства щодо надійності (кредитоспроможності) об'єкту рейтингування відносно інших об'єктів.

Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні Агентства.

Для визначення кредитного рейтингу НРА «Рюрік» використовувало надану ТОВ «Укрсоцбуд» внутрішню інформацію та квартальну фінансову звітність з 01.01.2009 р. до 01.10.2015 р. включно, а також публічну інформацію та власні бази даних.

Основні економічні показники фінансово-господарської діяльності Емітента наведено в табл. 1.

Таблиця 1. Основні економічні показники фінансово-господарської діяльності ТОВ «Укрсоцбуд»

№	Показник	Станом на 01.07.2015 р.		Станом на 01.10.2015 р.		Темп приросту
I. Балансові показники						
		тис. грн.	%	тис. грн.	%	%
1	Активи усього	15 213	100,0%	13 242	100,0%	-13,0%
2	Необоротні активи	135	0,9%	134	1,0%	-0,3%
2.1	Незавершені капітальні інвестиції	0	0,0%	0	0,0%	-
2.2	Основні засоби	135	0,9%	134	1,0%	-0,3%
3	Оборотні активи	15 078	99,1%	13 108	99,0%	-13,1%
3.1	Виробничі запаси	0	0,0%	0	0,0%	-
3.2	Незавершене виробництво	612	4,0%	612	4,6%	0,0%
3.3	Готова продукція	0	0,0%	0	0,0%	-
3.4	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	12 319	81,0%	10 102	76,3%	-18,0%
3.5	Грошові кошти та їх еквіваленти	1 647	10,8%	1 916	14,5%	16,4%
3.6	Поточні фінансові інвестиції	1	0,0%	1	0,0%	0,0%
4	Власний капітал	-145 046	-953,4%	-145 453	-1098,4%	0,3%
4.1	Статутний капітал	31	0,2%	31	0,2%	0,0%
4.2	Нерозподілений прибуток	-145 084	-953,7%	-145 492	-1098,7%	0,3%
5	Довгострокові зобов'язання	524	3,4%	528	4,0%	0,7%
6	Поточні зобов'язання	159 735	1050,0%	158 168	1194,4%	-1,0%
7	Чистий оборотний капітал	-144 656		-145 060		0,28%
8	Коефіцієнт миттєвої ліквідності	0,01		0,01		17,50%
9	Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,09		0,08		-12,77%
10	Коефіцієнт загальної ліквідності	0,09		0,08		-12,21%
11	Коефіцієнт фінансового ризику	-1,10		-1,09		-
12	Коефіцієнт фінансової незалежності	-953,43%		-1098,41%		-
13	Коефіцієнт маневреності власного капіталу	1,00		1,00		0,00%
14	Коефіцієнт зносу основних засобів, %	21,6%		22,3%		3,21%
15	Фондовіддача, грн.	179,49		5,60		-96,88%
16	Середній термін погашення дебіторської заборгованості, дні	364,3		1583,9		334,79%
17	Середній термін (вік) запасів, дні	15,2		124,3		720,00%
II. Фінансові результати						
		9 міс. 2014 р.		9 міс. 2015 р.		
18	Чистий дохід (виручка) від реалізації	40 289		1 391		-96,55%
19	Собівартість реалізованої продукції	51 048		607		-98,81%
20	Валовий прибуток (збиток)	-10 760		784		-
21	EBITDA	-11 487		-190		-
22	ЕВІТ	-11 487		-190		-
23	Чистий прибуток (збиток)	-11 487		-251		-
24	Валова рентабельність, %	-26,7%		56,4%		-
25	Маржа EBITDA, %	-28,5%		-13,7%		-
26	Рентабельність діяльності, %	-28,5%		-18,1%		-
27	Рентабельність власного капіталу, %	8,43%		0,17%		-97,93%
28	Рентабельність активів, %	-20,42%		-0,99%		-
IV. Емісія облігацій						
		01.07.2015 р.		01.10.2015 р.		
29	Обсяг емісії	306				-
30	Планові річні відсотки	5				-
31	Найліквідніші активи/обсяг емісії	538,15%		626,09%		16,34%
32	Найліквідніші активи/планові річні відсотки	10762,90%		12521,88%		16,34%
33	Обсяг емісії/власний капітал	-0,21%		-0,21%		-
34	Обсяг емісії/чиста виручка (останні 4 кв.)	2,39%		12,58%		427,05%
35	Планові річні відсотки/чиста виручка (останні 4 кв.)	0,12%		0,63%		427,05%
36	Обсяг емісії/ЕВІТДА (останні 4 кв.)	-10,30%		-64,94%		-
37	Планові річні відсотки/ЕВІТДА (останні 4 кв.)	-0,52%		-3,25%		-

Визначення рівня кредитного рейтингу здійснюється на основі спеціально розробленої авторської методики з урахуванням вимог чинного українського законодавства та міжнародних стандартів. В жодному разі, присвоєний кредитний рейтинг не є рекомендацією щодо будь-яких форм кредитування об'єкту рейтингування чи купівлі або продажу його цінних паперів.

НРА «Рюрік» не виступає гарантом та не несе відповідальності за жодними борговими зобов'язаннями об'єкта рейтингування. НРА «Рюрік» особисто не проводить аудиту чи інших перевірок інформації і може, в разі потреби, покладатися на неперевірені фінансові дані, що надані замовником.

Під час визначення рейтингової оцінки було узагальнено найбільш суттєві фактори, які впливають на рівень кредитного рейтингу боргового інструменту.

Позитивні фактори:

- *Високий рівень підтримки Емітента з боку власників. Власником 99% статутного капіталу Товариства та основним держателем облігацій серії G є ПАТ «Укрсоцбанк», що входить до I групи банків за класифікацією НБУ.*
- *Відсутність майнових вимог держателів облігацій серії G щодо обміну квартир. Міна облігацій серії G на квартири ЖК Grand Life була здійснена своєчасно та в повному обсязі.*
- *Поступовий викуп Емітентом облігацій серії G та достатній обсяг високоліквідних активів для погашення облігацій. Так, станом на 01.10.2015 р. рівень покриття високоліквідними активами обсягу емісії, що перебуває в обігу, складає 626,09%.*
- *Відносно тривалий строк існування Товариства (дата державної реєстрації – 22.06.2005 р.) та наявність значного позитивного досвіду проведення будівельних робіт (Емітент на правах інвестора реалізував 7 інвестиційно-будівельних проектів), а також фінансування даних робіт шляхом залучення позикового капіталу.*
- *Наявність необхідної дозвільної документації на здійснення будівельних робіт, проектної документації та рішень щодо землевідведення, що знижує юридичні ризики, пов'язані з реалізацією проекту. Перша черга будівництва (чотири 17-поверхові будинки) введена в експлуатацію, про що свідчить Сертифікат відповідності, виданий на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації.*

Негативні фактори:

- *Значне боргове навантаження та від'ємне значення власного капіталу протягом останніх років (-145,45 млн. грн. станом на 01.10.2015 р.).*
- *Неповнота, мінливість, суперечливість та невідрегульованість українського законодавства в сфері інвестиційно-будівельної діяльності, що створює потенційні загрози для існуючих схем фінансування будівельних проектів.*
- *Підприємство має підвищену чутливість до впливу загальнополітичних, регіональних та макроекономічних джерел ризику, притаманних Україні.*

Таким чином, здійснивши комплексний рейтинговий аналіз облігацій серії G ТОВ «Укрсоцбуд»,

зважаючи на всі суттєві фактори впливу на рейтингову оцінку,

керуючись принципами об'єктивності, незалежності та неупередженості,

дотримуючись встановлених українським законодавством норм щодо процедури рейтингування,

уповноважене Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило облігаційному випуску серії G ТОВ «Укрсоцбуд» довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні uaB спекулятивної категорії з прогнозом «стабільний».

Відповідальний аналітик



Ткаченко М. А.

**Голова Рейтингового комітету,
кандидат економічних наук**



Долінський Л. Б.

30 жовтня 2015 року