

## Рейтинговий звіт ЕКОР 001-015 short

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Екоп-Південь»
Тип кредитного рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні безпроцентні (цільові) облігації
Обсяг випуску:	серія А – 49 800 000,00 грн. на загальну суму: 49 800 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серія А – 50,00 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 996 000 штук загальна кількість: 996 000 штук
Термін розміщення:	10 вересня 2007 р. – 30 серпня 2008 р.
Термін обігу:	з дати реєстрації звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 30 вересня 2009 р.
Термін погашення:	1 жовтня 2009 р. – 30 вересня 2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	23.11.2006 р.
Дата оновлення:	19.10.2010 р.
Кредитний рейтинг:	<b>uaCCC</b>
Прогноз рейтингу:	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 «Екоп-Південь» за I квартал 2010 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	23.11.2006	29.06.2007	15.09.2009	28.01.2010	29.06.2010	19.10.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання 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.

Кредитні рейтинги uaCCC, uaCC, uaC передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Екоп-Південь» підтримується:**

- ступенем будівельної готовності житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями за адресою: м. Одеса, вул. Прохорівська, 39-41 (станом на 31.03.2010 р. збудовано монолітний каркас, ведеться кладка внутрішніх та зовнішніх стін з газобетону: секція А – 0%, секція Б – 45%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Екоп-Південь» обмежується:**

- затримкою будівництва житлового будинку в м. Одеса по вул. Прохорівській, 39-41 терміном на 12 місяців;
- відсутністю досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)13,6 млн. грн. станом на 31.03.2010 р.);
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	1 113,1	12 344,1	33 511,0	77 823,4	78 623,6	82 313,5	84 387,7
Власний капітал	391,3	-1 325,1	-10 425,0	-12 044,7	-14 040,2	-12 648,6	-13 547,6
Дебіторська заборгованість	813,3	3 595,9	7 755,0	47 316,4	47 226,30	46 724,8	46 633,6
Кредиторська заборгованість	721,8	13 669,2	42 608,0	87 807,8	89 076,5	13 025,0	15 692,5
Незавершені інвестиції	162,4	7 891,2	23 328,0	29 258,5	30 195,1	33 587,6	35 431,0

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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	573,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	573,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	-2 265,7	-9 111,0	-182,0	-112,0	-178,9	-1 464,4	-142,6
Чистий прибуток (збиток)	-1 716,4	-9 101,0	-600,0	-1 023,0	-3 018,6	-1 627,0	-193,0

## Резюме

ТОВ «Екоп-Південь» було створено 3 липня 2003 року. Основними напрямками діяльності ТОВ «Екоп-Південь» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

Сьогодні ТОВ «Екоп-Південь» як Замовник здійснює реалізацію свого першого інвестиційно-будівельного проекту – спорудження житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями за адресою: м. Одеса, вул. Прохорівська, 39-41. З метою фінансування будівництва зазначеного будинку компанія здійснила випуск цільових облігацій загальним номінальним обсягом 40 000 130,00 грн. Станом на 31.03.2010 р. на будівництві виконано роботи з монтажу пального поля (виконано 100% робіт), закінчуються роботи з монтажу каркасу будинку; з підключення зовнішніх мереж: електромережі; газопроводу, водопостачання; ведеться кладка зовнішніх та внутрішніх стін з газобетону: секція А – 0 %, секція Б – 45 %. Введення будинку в експлуатацію передбачалось наприкінці 2009 року. Наразі спостерігається затримка ведення будівельних робіт на 12 місяців.

у I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчують дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось поживлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити поживлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Екоп-Південь» збільшилась на 3%, або на 2 074,2 тис. грн. і станом на 30.06.2009 р. становила 84 387,7 тис. грн. Активи компанії в аналізованому періоді збільшились переважно за рахунок збільшення капіталовкладень у будівництво. Основним джерелом фінансування діяльності компанії залишаються довгострокові зобов'язання, які складають 72% валюти балансу (розміщені облігації, фінансова допомога та кредит

від нерезидента). Власний капітал в аналізованому періоді зменшився на 193,0 тис. грн. (до -13 547,6 тис. грн.) у зв'язку із збитковою діяльністю компанії.

Протягом I кварталу 2010 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «Екоп-Південь» була збитковою. Витрати підприємства перевищують доходи, оскільки дохід від основної діяльності компанії буде відображений у фінансовій звітності тільки після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, що, очікувано, призведе до збільшення прибутків товариства.

Станом на 31.03.2010 р. заборгованість ТОВ «Екоп-Південь» за банківськими кредитами складала 15 334,9 тис. грн.

Наразі ТОВ «Екоп-Південь» розмістило облігації у повному обсязі. Інвестором виступив нерезидент СФК «Статежін Файненс Корпорейшн Лімітед», з яким було укладено договір про купівлю облігацій з відстрочкою платежу.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних безпроцентних (цільових) облігацій ТОВ «Екоп-Південь» підтверджено на рівні uaССС, з прогнозом «стабільний».

**Голова рейтингового комітету**

***О.В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***А. Г. Кулик***

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***Т.О. Гулик***

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «Екоп-Південь», тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Необоротні активи	8 025,60	23 434,00	29 308,60	30 244,70	33 636,10	35 477,10
Нематеріальні активи	0,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	7 891,20	23 328,00	29 258,50	30 195,00	33 587,60	35 431,00
Основні засоби	134,40	102,00	50,10	49,60	48,50	46,10
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відстрочені податкові активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборотні активи	4 318,50	10 077,00	48 511,90	48 378,40	48 664,00	48 899,90
Запаси:	15,50	4,00	62,20	62,20	62,20	62,60
Дебіторська заборгованість :	3 595,90	7 755,00	47 316,40	47 226,30	46 724,80	46 633,60
за товари	687,70	688,00	687,70	687,70	687,70	687,80
за розрахунками:	2 908,20	3 425,00	5 185,00	5 216,90	4 721,20	4 622,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	3 642,00	41 443,70	41 321,70	41 315,90	41 323,80
Грошові кошти та їх еквіваленти:	231,60	724,00	164,20	2,90	141,30	35,20
Інші оборотні активи	475,50	1 594,00	969,10	1 087,00	1 735,70	2 168,50
Витрати майбутніх періодів	0,10	0,00	2,90	0,50	13,40	10,70
<b>Всього активи</b>	<b>12 344,20</b>	<b>33 511,10</b>	<b>77 823,40</b>	<b>78 623,60</b>	<b>82 313,50</b>	<b>84 387,70</b>
Власний капітал	-1 325,10	-10 425,00	-12 044,70	-14 040,20	-12 648,60	-12 841,60
Статутний капітал	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
Додатковий капітал	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-2 031,10	-11 131,00	-12 750,70	-14 746,20	-13 354,60	-13 547,60
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	1 328,00	2 060,30	3 587,30	5 228,30	5 228,30
Довгострокові зобов'язання	13 084,00	27 228,00	60 558,10	61 093,40	61 058,20	60 973,60
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	13 084,00	16 828,00	60 558,10	61 093,40	61 058,20	60 973,60
Довгострокові банківські кредити	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	10 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	585,20	15 380,00	27 249,70	27 983,10	28 675,60	31 027,40
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Короткострокові кредити банків	0,00	14 792,00	14 955,40	15 699,60	15 650,60	15 334,90
Кредиторська заборгованість за товари	532,40	6,00	1 271,10	1 360,90	2 261,30	4 960,80
Поточні зобов'язання за розрахунками:	2,10	41,00	12,40	5,50	2,40	3,30
Інші поточні зобов'язання	50,70	541,00	11 010,80	10 917,10	10 761,30	10 728,40
<b>Всього пасиви</b>	<b>12 344,20</b>	<b>33 511,10</b>	<b>77 823,40</b>	<b>78 623,60</b>	<b>82 313,50</b>	<b>31 027,40</b>

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Екоп-Південь», тис. грн.

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Доход від реалізації продукції	687,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Податок на додану вартість	114,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	573,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Собівартість реалізованої продукції	573,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Валовий прибуток (збиток)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні доходи	1,20	13 671,00	0,00	274,00	274,20	373,40	263,50
Інші звичайні доходи							
Адміністративні витрати	88,50	558,00	124,00	288,00	87,60	100,90	14,90
Витрати на збут	84,80	7,00	2,00	3,00	7,70	0,00	0,00
Інші операційні витрати	2 666,70	22 217,00	56,00	95,00	0,00	1 736,90	406,10
Фінансові результати від операційної діяльності	-2 265,70	-9 111,00	-182,00	-112,00	-178,90	-1 464,40	-157,50
Інші фінансові доходи	0,00	16,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші доходи	594,00	0,00	49 851,00	49 851,00	49 851,00	49 851,40	0,80
Фінансові витрати	0,00	5,00	475,00	969,00	1 810,80	0,00	0,00
Інші витрати	42,60	1,00	49 801,00	49 800,00	51 244,90	50 011,30	33,90
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	-1 714,30	-9 101,00	-607,00	-1 030,00	-3 011,40	1 634,20	-193,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	2,10	0,00	-7,00	-7,00	-7,20	-7,20	0,00
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>-1 716,40</b>	<b>-9 101,00</b>	<b>-600,00</b>	<b>-1 023,00</b>	<b>-3 018,60</b>	<b>-1 627,00</b>	<b>-193,00</b>



Рисунок 1. Стан будівництва житлового будинку по вул. Прохорівській, 39-41 у м. Одесі, на 25.05.2010 р.



Рисунок 2. Стан будівництва житлового будинку по вул. Прохорівській, 39-41 у м. Одесі, на 27.08.2010 р.