

## Рейтинговий звіт EBDL 001-020 short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А, В – 34 920 000,00 грн. на загальну суму: 34 920 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 22,00 грн. серії В – 23,00 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 615 000 шт. серії В – 930 000 шт. загальна кількість: 1 545 000 шт.
Термін розміщення:	серії А – з 10 грудня 2005 р. по 30 червня 2007 р. серії В – з 10 грудня 2005 р. по 31 грудня 2007 р.
Термін погашення:	серії А – з 1 липня 2007 р. по 31 грудня 2011 р. серії В – з 1 січня 2008 р. по 31 грудня 2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	25.11.2005 р.
Дата оновлення:	12.10.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 «Компанія Енергобудлізинг» за II квартал та I півріччя 2010 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	25.11.2005 р.	24.09.2009 р.	29.12.2009 р.	18.03.2010 р.	24.06.2010 р.	12.10.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» підтримується:**

- перебуванням на стадії введення в експлуатацію житлового будинку по вул. Я. Гашека, 8а, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії В.

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

- затримкою терміном понад один рік введення в експлуатацію житлового будинку по бул. Я. Гашека, 8а, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії В;
- призупиненням будівництва житлового будинку та наявністю судової справи щодо права користування землею по пр. Возз'єднання, 1г, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А;
- низькими результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Активи	123 560,6	121 948,0	127 656,0	123 860,0	122 804,0	140 246,0	155 746,0
Власний капітал	3 018,7	58,0	2,0	243,0	182,0	190,0	190,0
Дебіторська заборгованість	71 019,3	47 609,0	77 656,0	77 850,0	77 824,0	87 822,0	105 089,0
Кредиторська заборгованість	43 385,4	47 315,0	50 875,0	47 397,0	45 334,0	60 510,0	76 427,0
Незавершене будівництво	28 331,9	22 419,0	21 808,0	20 123,0	19 554,0	23 453,0	21 985,0

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Чистий обсяг продажу	6 927,9	18 812,0	2 656,0	2 932,0	3 500,0	0,0	438,0
Валовий прибуток (збиток)	(1 402,7)	346,0	(2 976,0)	(2 774,0)	(2 243,0)	0,0	98,0
Операційний прибуток (збиток)	(5 700,6)	(2 518,0)	(3 933,0)	(3 750,0)	(3 725,0)	(296,0)	(572,0)
Чистий прибуток (збиток)	(7 123,5)	(2 961,0)	(56,0)	185,0	124,0	8,0	8,0

## Резюме

Основними напрямками діяльності ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» на сучасному етапі розвитку є залучення фінансування для здійснення реалізації будівельних проектів, використання та розпорядження цими коштами. Компанія здійснює реалізацію низки будівельних проектів за рахунок як залучених, так і власних коштів.

На сьогодні ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» як Інвестор бере участь у реалізації проектів будівництва трьох житлових будинків у м. Києві.

Станом на 30.06.2010 р. за проектами будівництва житлових будинків виконано такі роботи:

- по бул. Я. Гашека, 8а: підведення інженерних мереж та здача об'єкту в експлуатацію. Плановий термін здачі будинку в експлуатацію – ІV квартал 2008 року. Спостерігається затримка будівництва терміном понад один рік (фінансування будівництва за рахунок облигацій серії В);
- по проспекту Возз'єднання, 1г: на сьогодні роботи на об'єкті не проводяться (фінансування будівництва за рахунок облигацій серії А);
- по вул. Вершигори, 9г: на сьогодні роботи на об'єкті не проводяться.

Учасниками проекту будівництва житлових будинків по бул. Гашека, 8а та пр. Возз'єднання, 1г було подано позов у Шевченківський районний суд м. Києва про визначення нечинним рішення Київської міської ради від 12.07.2007 р. про скасування рішень про надання у постійне користування Дніпровській районній у м. Києві раді земельних ділянок по бул. Я. Гашека, 8а та пр. Возз'єднання, 1г. Постановою Шевченківського районного суду м. Києва було визнано нечинним Рішення Київської міської ради від 12.07.2007 р. №1128-1/1789 «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею». По земельній ділянці по проспекту Возз'єднання, 1г було подано апеляційне скасування.

У першому півріччі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 18,5% – до 3 632,2 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Протягом січня-червня поточного року кількість угод купівлі-продажу житлової нерухомості у місті Києві відносно аналогічного періоду попереднього року зросла, хоча пропозиція все ж таки значно перевищує попит. Ціни після падіння 2009 року дещо стабілізувалися, у 2010 році значного коливання цін не очікується. На первинному ринку зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на

кінцевій стадії будівництва. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I півріччя 2010 року ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» отримало прибуток у розмірі 8,0 тис. грн. Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» збільшилась на 11% (+15 500,0 тис. грн.) до 155 746,0 тис. грн. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2010 року були зобов'язання товариства, переважно кредиторська заборгованість, розміщені цільові облігації, кошти залучені на будівництво за договорами пайової участі.

ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» розмістило облігації серій А та В у повному обсязі на суму 34 920,0 тис. грн. Більшість облігацій серії А були викуплені ТОВ БК «Міськбудінвест» та іншими компаніями, діяльність яких пов'язана з діяльністю ТОВ «Компанія Енергобудлізинг».

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

*О.В. Шубіна*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**



## Дані балансу ТОВ «Компанія Енергобудлізинг», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
<b>I. Необоротні активи</b>							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	28 331,9	22 419,0	21 808,0	21 132,0	19 554,0	23 453,0	21 985,0
Основні засоби:							
залишкова вартість	33,6	27,0	28,0	26,0	25,0	25,0	26,0
Довгострокові фінансові інвестиції:							
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	726,5	731,0	681,0	681,0	681,0	681,0	681,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	91,5	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0
Інші необоротні активи	5 539,4	8 686,0	8 686,0	8 686,0	8 686,0	8 686,0	8 686,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>34 722,9</b>	<b>31 955,0</b>	<b>31 295,0</b>	<b>29 617,0</b>	<b>29 038,0</b>	<b>32 937,0</b>	<b>32 937,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>							
Запаси:							
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	975,0	975,0	975,0	975,0	975,0
Векселі одержані	3 706,5	5 016,0	5 616,0	3 989,0	3 989,0	6 058,0	6 058,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	64 131,9	14 180,0	41 270,0	38 188,0	37 674,0	47 609,0	56 993,0
первісна вартість	64 131,9	14 180,0	41 270,0	38 188,0	37 674,0	47 609,0	56 993,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	1,7	2,0	11,0	842,0	685,0	770,0	743,0
за виданими авансами	0,0	25 578,0	28 272,0	29 665,0	29 697,0	29 858,0	37 116,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 179,2	7 849,0	8 103,0	9 155,0	9 768,0	9 585,0	10 237,0
Поточні фінансові інвестиції	16 806,2	31 628,0	2 765,0	2 765,0	2 471,0	2 471,0	2 471,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	2,1	20,0	8,0	7,0	8,0	258,0	3,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	1 375,0	2 229,0	1 167,0	1 101,0	1 805,0	1 471,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>87 827,6</b>	<b>85 648,0</b>	<b>89 249,0</b>	<b>86 753,0</b>	<b>86 368,0</b>	<b>99 389,0</b>	<b>116 067,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>1 010,1</b>	<b>4 345,0</b>	<b>7 112,0</b>	<b>7 490,0</b>	<b>7 398,0</b>	<b>7 920,0</b>	<b>8 209,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>123 560,6</b>	<b>121 948,0</b>	<b>127 656,0</b>	<b>123 860,0</b>	<b>122 804,0</b>	<b>140 246,0</b>	<b>155 746,0</b>

ПАСИВ	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
<b>I. Власний капітал</b>							
Статутний капітал	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 981,3)	(9 942,0)	(9 998,0)	(9 757,0)	(9 818,0)	(9 810,0)	(9 810,0)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>3 018,7</b>	<b>58,0</b>	<b>2,0</b>	<b>243,0</b>	<b>182,0</b>	<b>190,0</b>	<b>190,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>							
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	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>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	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	34 920,0	34 920,0	34 920,0	34 370,0	34 370,0	34 370,0	34 370,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>34 920,0</b>	<b>34 920,0</b>	<b>34 920,0</b>	<b>34 370,0</b>	<b>34 370,0</b>	<b>34 370,0</b>	<b>34 370,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>							
Короткострокові кредити банків	2 950,0	0,0	2 049,0	1 414,0	2 740,0	4 740,0	4 740,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	13 048,1	13 048,0	13 048,0	13 048,0	13 048,0	13 048,0	13 048,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	30 287,3	32 402,0	36 805,0	34 209,0	32 511,0	43 421,0	63 045,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0,0	14 880,0	14 037,0	13 155,0	12 784,0	17 045,0	13 339,0
з бюджетом	6,6	11,0	5,0	4,0	6,0	5,0	5,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	6,7	7,0	9,0	9,0	10,0	12,0	12,0
з оплати праці	36,7	15,0	19,0	20,0	23,0	27,0	26,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	39 286,5	26 607,0	26 762,0	27 388,0	27 130,0	27 388,0	26 791,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>85 621,9</b>	<b>86 970,0</b>	<b>92 734,0</b>	<b>89 247,0</b>	<b>88 252,0</b>	<b>105 686,0</b>	<b>121 186,0</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>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>123 560,6</b>	<b>121 948,0</b>	<b>127 656,0</b>	<b>123 860,0</b>	<b>122 804,0</b>	<b>140 246,0</b>	<b>155 746,0</b>

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Компанія Енергобудлізинг», тис. грн.

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	7 935,5	22 473,0	2 868,0	3 200,0	3 881,0	0,0	525,0
Податок на додану вартість	1 007,6	3 661,0	212,0	268,0	381,0	0,0	87,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	6 927,9	18 812,0	2 656,0	2 932,0	3 500,0	0,0	438,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	8 330,6	18 466,0	5 632,0	5 706,0	5 743,0	0,0	340,0
<b>Валовий:</b>							
прибуток	–	346,0	–	–	–	–	98,0
збиток	1 402,7	–	2 976,0	2 774,0	2 243,0	–	–
Інші операційні доходи	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	1 016,1	2 784,0	871,0	886,0	1 385,0	286,0	605,0
Витрати на збут	28,7	82,0	86,0	90,0	97,0	10,0	65,0
Інші операційні витрати	3 253,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>							
прибуток	–	–	–	–	–	–	–
збиток	5 700,6	2 518,0	3 933,0	3 750,0	3 725,0	296,0	572,0
Доход від участі в капіталі							
Інші фінансові доходи	459,7	13,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0
Інші доходи	102 661,8	54 608,0	61 040,0	63 276,0	63 576,0	10 555,0	30 314,0
Фінансові витрати	1 755,4	282,0	40,0	40,0	114,0	88,0	88,0
Витрати від участі в капіталі							
Інші витрати	102 789,0	54 630,0	57 123,0	59 301,0	59 595,0	10 164,0	29 647,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>							
прибуток	–	–	–	185,0	142,0	8,0	8,0
збиток	7 123,5	2 809,0	56,0	–	–	–	–
Податок на прибуток	0,0	152,0	0,0	0,0	18,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>							
прибуток	–	–	–	185,0	124,0	8,0	8,0
збиток	7 123,5	2 961,0	56,0	–	–	–	–
Надзвичайні:							
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>							
прибуток	–	–	–	185,0	124,0	8,0	8,0
збиток	7 123,50	2 961,0	56,0	–	–	–	–

Додаток до рейтингового звіту №3



Рисунок 1. Житловий будинок по бул. Я. Гашека, 8а