

## Рейтинговий звіт ЕКОР 001-011

### 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) облигації
Обсяг випуску:	серія А – 49 800 000,00 грн. на загальну суму: 49 800 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серія А – 50,00 грн.
Кількість облигацій:	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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	11.06.2009 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 2009 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	12.12.2008	12.03.2009	11.06.2006
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	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 31.03.2009 р. секція А – 35%, секція Б – 85%), 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 до 9 місяців;
- відсутністю досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)11,6 млн. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом і залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	42,9	14,8	70,4	1 113,1	12 344,1	33 511,0	76 944,4
Власний капітал	27,3	2,3	54,2	391,3	(1 325,1)	(10 425,0)	(11 619,8)
Дебіторська заборгованість	38,0	11,5	39,5	813,3	3 595,9	7 755,0	50 997,3
Кредиторська заборгованість	15,6	12,5	16,2	721,8	13 669,2	42 608,0	87 136,2
Незавершені інвестиції	0,0	0,0	23,1	162,4	7 891,2	23 328,0	24 748,3

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

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0	573,1	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	0,0	0,0	0,0	0,0	573,1	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	(32,7)	(29,7)	(30,4)	(188,9)	(2 265,7)	(121,8)	(9 111,0)	(182,0)
Чистий прибуток (збиток)	(32,7)	(29,7)	(30,4)	(221,9)	(1 716,4)	(123,2)	(9 101,0)	(600,0)

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 31.03.2008 р. на будівництві виконано роботи з монтажу пального поля (виконано 100% робіт), проводяться роботи з монтажу каркасу будинку (секція А – 35% готовності (9 поверх), секція Б – 85% (18 поверх)). Введення будинку в експлуатацію передбачається у II півріччі 2009 року. Наразі спостерігається затримка ведення будівельних робіт на 8-9 місяців.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I 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. Зокрема в січні-березні 2009 року підприємствами Одеської обл., що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед усіх районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте місце – м. Білгород-Дністровський, будівельниками яких виконано левову частку (96,5%) загального обсягу робіт по області.

Валюта балансу ТОВ «Екоп-Південь» протягом I кварталу 2009 року збільшилась у 2,2 рази, або на 40 433,3 тис. грн. і станом на 31.03.2009 р. становила 73 944,4 тис. грн. Активи компанії в аналізованому періоді збільшились переважно за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості за власні облігації). Основним джерелом фінансування діяльності компанії у I кварталі 2009 року залишаються довгострокові зобов'язання, які складають 80% валюти балансу (розміщені облігації, фінансова допомога та кредит від нерезидента). Поточні зобов'язання станом на 31.03.2009 р. становлять 26 479,8 тис. грн. (34% валюти балансу) і протягом I кварталу 2009 року їх розмір збільшився на 11 099,8 тис. грн. за рахунок зростання інших поточних зобов'язань. Власний капітал в аналізованому періоді зменшився на 1 194,8 тис. грн. у зв'язку із збитковою діяльністю компанії.

Для поповнення обігових коштів ТОВ «Екоп-Південь» використовує у своїй діяльності позикові кошти, отримані від нерезидента, та короткостроковий кредит банку. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість ТОВ «Екоп-Південь» за банківськими кредитами складала 25 948,4 тис. грн.

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «Екоп-Південь» розмістило облігації у повному обсязі.

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*М.В. Сеньків*

## **Додатки**

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

Показник	01.01.2005	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.04.2009
Необоротні активи	0,70	23,80	181,90	8 025,60	23 434,00	24 801,10
Нематеріальні активи	0,00	0,00	3,80	0,00	4,00	0,00
Незавершене будівництво	0,00	23,10	162,40	7 891,20	23 328,00	24 748,30
Основні засоби	0,70	0,70	15,70	134,40	102,00	52,80
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	14,10	46,60	930,70	4 318,50	10 077,00	52 134,90
Запаси:	0,00	0,00	0,00	15,50	4,00	55,80
Дебіторська заборгованість :	11,50	39,50	813,30	3 595,90	7 755,00	50 997,30
за товари	10,80	30,90	761,70	687,70	688,00	687,70
за розрахунками:	0,70	8,60	51,60	2 908,20	3 425,00	4 912,20
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	0,00	0,00	0,00	3 642,00	45 397,40
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,90	5,40	52,90	231,60	724,00	272,90
Інші оборотні активи	1,70	1,70	64,50	475,50	1 594,00	808,90
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,50	0,10	0,00	0,00
<b>Всього активи</b>	<b>14,80</b>	<b>70,40</b>	<b>1 113,10</b>	<b>12 344,20</b>	<b>33 511,10</b>	<b>76 944,40</b>
Власний капітал	2,30	54,20	391,30	(1 325,10)	(10 425,00)	(11 619,80)
Статутний капітал	60,00	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)	(62,40)	(92,80)	(314,70)	(2 031,10)	(11 131,00)	(12 325,80)
Неоплачений капітал	1,30	559,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	1 328,00	1 427,80
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	656,50	13 084,00	27 228,00	60 656,60
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	656,50	13 084,00	16 828,00	10 856,60
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	0,00	0,00	0,00	10 400,00	49 800,00
Поточні зобов'язання	12,50	16,20	65,30	585,20	15 380,00	26 479,80
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	14 792,00	15 092,00
Кредиторська заборгованість за товари	10,40	10,40	0,00	532,40	6,00	0,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	0,00	7,90	2,10	41,00	25,00
Інші поточні зобов'язання	2,10	5,80	57,40	50,70	541,00	11 362,80
<b>Всього пасиви</b>	<b>14,80</b>	<b>70,40</b>	<b>1 113,10</b>	<b>12 344,20</b>	<b>33 511,10</b>	<b>76 944,40</b>



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

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Доход від реалізації продукції	0,00	0,00	687,70	0,00	0,00	0,00
Податок на додану вартість	0,00	0,00	114,60	0,00	0,00	0,00
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	0,00	0,00	573,10	0,00	0,00	0,00
Собівартість реалізованої продукції	0,00	0,00	573,10	0,00	0,00	0,00
Валовий прибуток (збиток)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші операційні доходи	0,00	0,00	1,20	2 308,10	13 671,00	0,00
Адміністративні витрати	29,70	30,40	88,50	59,90	558,00	124,00
Витрати на збут	0,00	0,00	84,80	0,00	7,00	2,00
Інші операційні витрати	0,00	0,00	2 666,70	2 370,00	22 217,00	56,00
Фінансові результати від операційної діяльності	(29,70)	(30,40)	(2 265,70)	(121,80)	(9 111,00)	(182,00)
Інші фінансові доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	0,00
Інші доходи	0,00	0,00	594,00	0,00	0,00	49 851,00
Фінансові витрати	0,00	0,10	0,00	0,00	5,00	475,00
Інші витрати	0,00	32,90	42,60	1,40	1,00	49 801,00
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	(29,70)	(30,40)	(1 714,30)	(123,20)	(9 101,00)	(607,00)
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0,00	0,00	2,1	0,00	0,00	-7,00
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(29,70)</b>	<b>(30,40)</b>	<b>(1 716,40)</b>	<b>(123,20)</b>	<b>(9 101,00)</b>	<b>(600,00)</b>



Стан будівництва житлового будинку по вул. Прохорівській, 39-41 у м. Одесі, на 01.01.2009 р.



Стан будівництва житлового будинку по вул. Прохорівській, 39-41 у м. Одесі, на 29.05.2009 р.