

Рейтинговий звіт ECSO 004-017 short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання УК «Екосорб»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії Е – 115 175 000,00 грн. серії К – 114 325 000,00 грн. на загальну суму: 229 500 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії Е, К – 4 250,00 грн.
Кількість облигацій:	серії Е – 27 100 шт. серії К – 26 900 шт. загальна кількість: 54 000 шт.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФРУ звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 10.01.2011 р.
Термін розміщення:	з 03.01.2008 р. по 28.12.2008 р. (включно)
Термін погашення:	з 11.01.2011 р. по 10.07.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	11.05.2006 р.
Дата оновлення:	08.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	негативний

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 УК «Екосорб» 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	11.05.2006 р.	30.06.2009 р.	18.09.2009 р.	29.04.2010 р.	07.09.2010 р.	08.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	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.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Кредитні рейтинги категорії 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 УК «Екосорб» підтримується:

- досвідом реалізації будівельних проектів на правах Інвестора та Замовника: введено в експлуатацію 7 житлових будинків сумарною площею понад 62,0 тис. кв. м.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання УК «Екосорб» обмежується:

- призупинкою на початковій стадії будівництва житлового будинку по вул. Коцюбинського, 29, 30 у с. Чайки Київської обл., приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії Е, К;
- знаходженням в заставі по кредиту майнових прав на нерухоме майно за адресою: вул. Коцюбинського, 29, 30 с. Чайки Київської обл.;
- 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.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Активи	377 709,6	666 323,0	653 131,0	663 022,0	664 706,0	690 710,0	693 875,0
Власний капітал	14 449,7	28 419,0	28 445,0	28 424,0	28 443,0	28 442,0	37 485,0
Дебіторська заборгованість	73 556,0	118 014,0	103 109,0	102 497,0	92 595,0	90 093,0	87 146,0
Кредиторська заборгованість	15 918,3	37 543,0	39 869,0	39 559,0	32 679,0	51 375,0	52 172,0
Незавершене будівництво	232 697,1	368 843,0	380 088,0	400 179,0	408 091,0	468 124,0	472 848,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Валовий прибуток	4 674,4	1 247,0	30,0	1 032,0	2 636,0	2 770,0	2 856,0
Операційний прибуток (збиток)	1 097,9	(2 137,0)	3,0	122,0	350,0	515,0	476,0
Чистий прибуток (збиток)	765,3	5 166,0	26,0	5,0	24,0	23,0	39,0

Резюме

Основними напрямками діяльності УК «Екосорб» є будівництво житлової, комерційної та соціальної нерухомості, залучення фінансування з метою будівництва, та реалізація об'єктів. Також компанія здійснює виробництво та продаж медикаментів. Для здійснення будівельної діяльності УК «ЕКОСОРБ» отримав відповідну ліцензію серії АБ №206779 від 15.11.2005 р. терміном дії – до 15.11.2010 р., надану Державним комітетом України з будівництва та архітектури.

УК «ЕКОСОРБ» здійснив сім випусків цільових облігацій для фінансування будівельних проектів: два проекти розташовані у м. Києві на розі вулиць М. Кривоноса та І. Клименка та один на розі вул. Г. Дніпра і пр. Героїв Сталінграду; проекти у Київській області с. Чайки; та один у м. Рівному – на вул. О. Теліги, 57. На сьогодні ці проекти перебувають на різних стадіях реалізації.

Консорціум отримав Свідоцтва ДКЦПФР про випуск облігацій серії А № 105/2/06 від 01.03.2006 р., серії В № 140/2/06 від 03.04.2006 р., серії С № 141/2/06 від 03.04.2006 р., серії D № 142/2/06 від 03.04.2006 р., серії F № 235/2/06 від 16.05.2006 р., серії G № 132/2/07 від 14.03.2007 р., серії E №1015/2/07-Т від 21.12.2007 р., серії K №1016/2/07-Т від 21.12.2008 р.

Будівництво житлових будинків за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, село Чайка, вулиця Коцюбинського, будинки №№ 29, 30:

- станом на 31.03.2010 р. ступінь будівельної готовності житлового будинку у с. Чайці по вул. Коцюбинського, 29 складає 17%, на об'єкті проводяться роботи з облаштування каркасу будинку;
- станом на 31.03.2010 р. ступінь будівельної готовності житлового будинку у с. Чайці по вул. Коцюбинського, 30 складає 14%, на об'єкті проводяться роботи з облаштування каркасу будинку.

Фінансування робіт з будівництва двох житлових будинків №№ 29, 30 у с. Чайці УК «ЕКОСОРБ» здійснюється за рахунок коштів, отриманих від розміщення цільових облігацій серій E та K загальним номінальним обсягом 229 500 000,0 грн.

У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Найзначнішим виявилось скорочення у підготовці будівельних ділянок (81,9%), будівництво будівель і споруд зменшилось на 24,1%, роботи із завершення будівництва зазнали зменшення тільки на 3%. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько

400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. 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 кварталу 2010 року УК «Екосорб» отримав чистий прибуток у розмірі 39,0 тис. грн. При цьому, протягом I кварталу 2010 року валюта балансу УК «Екосорб» збільшилася на 1% (+3 165,0 тис. грн.) до 693 875,0 тис. грн. Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено поточною діяльністю товариства: в активах товариства продовжила зростати вартість незавершеного будівництва. В пасивах товариства істотних змін не відбувалось, сума цільового фінансування збільшилась до 88 235,0 тис. грн. (+3 900,0 тис. грн). Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2010 року залишились довгострокові зобов'язання товариства, а саме кошти, залучені на будівництво за договорами пайової участі, довгострокові банківські позики та розміщені цільові облігації.

Станом на 31.03.2010 р. товариство має заборгованості за банківськими позиками у розмірі 183 456,0 тис. грн., що становить 28% джерел формування валюти балансу.

Загальний обсяг розміщених облігацій УК «Екосорб» склав 401 283,0 тис. грн., що становить 99,8% загальної емісії.

На сьогоднішній день, облігації серії F погашено в повному обсязі, в тому числі 4 869 шт. було погашено шляхом оформлення права власності на житлові приміщення у житловому будинку, що розташований за адресою: вул. Коцюбинського, б. 8, село Чайки, Києво-Святошинського району Київської області; 356 шт. облігацій серії F було погашено шляхом виплати номінальної вартості пред'явлених до погашення облігацій. Розпорядження про скасування випуску облігацій серії F видано УК «Екосорб» 15.12.2009 року за №412-С-О.

Також, УК «Екосорб» було надано до ДКЦПФР документи для реєстрації звітів про погашення облігацій серії А (09.12.2009 року), В (18.12.2009 року), С (28.12.2009 року), D (28.12.2009 року), G (06.04.2010 року).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій УК «ЕКОСОРБ» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «негативний».

Голова рейтингового комітету

Г.Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Т.О. Гулик

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Дані балансу УК «ЕКОСОРБ», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
I. Необоротні активи							
Нематеріальні активи: залишкова вартість	87,6	62,0	57,0	53,0	47,0	41,0	55,0
Незавершене будівництво	232 697,1	368 843,0	380 088,0	400 179,0	408 091,0	468 124,0	472 848,0
Основні засоби: залишкова вартість	26 656,8	46 309,0	45 457,0	44 603,0	43 830,0	46 024,0	45 193,0
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	13 261,8	22 941,0	22 941,0	22 941,0	23 051,0	24 911,0	28 301,0
Інші необоротні активи	217,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	272 921,0	438 155,0	448 543,0	467 776,0	475 019,0	539 100,0	546 397,0
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	3 523,0	8 480,0	8 664,0	10 843,0	14 946,0	15 090,0	16 291,0
поточні біологічні активи	0,0						
незавершене виробництво	11 010,5	17 720,0	17 733,0	20 003,0	20 516,0	22 081,0	12 954,0
готова продукція	835,6	228,0	437,0	206,0	494,0	982,0	888,0
товари	0,0						
Векселі одержані	484,8	485,0	485,0	485,0	485,0	485,0	485,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	30 990,2	39 127,0	38 190,0	39 559,0	32 679,0	34 055,0	36 385,0
первісна вартість	30 990,2	39 127,0	38 190,0	39 559,0	32 679,0	34 055,0	36 385,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	29 452,5	59 730,0	45 437,0	43 188,0	38 958,0	35 223,0	30 257,0
за виданими авансами	10 058,1	14 239,0	14 239,0	14 239,0	14 239,0	14 239,0	14 239,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 559,8	4 907,0	5 232,0	5 500,0	6 223,0	6 565,0	6 254,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	287,4	64 098,0	24 029,0	1 202,0	1 953,0	1 852,0	7 818,0
в іноземній валюті	1,2	1 552,0	220,0	115,0	129,0	495,0	336,0
Інші оборотні активи	15 467,4	17 483,0	17 464,0	19 935,0	19 094,0	20 424,0	21 452,0
Усього за розділом II	104 681,1	228 060,0	172 141,0	155 286,0	149 727,0	151 502,0	147 370,0
III. Витрати майбутніх періодів	107,5	108,0	32 447,0	39 960,0	39 960,0	108,0	108,0
БАЛАНС	377 709,6	666 323,0	653 131,0	663 022,0	664 706,0	690 710,0	693 875,0

ПАСИВ	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
I. Власний капітал							
Статутний капітал	192,6	18 000,0	18 000,0	18 000,0	18 000,0	18 000,0	18 000,0
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	13 305,0	13 305,0	13 305,0	13 305,0	13 305,0	13 305,0	13 305,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	952,1	6 118,0	6 144,0	6 123,0	6 142,0	6 141,0	6 180,0
Неоплачений капітал	0,0	9 004,0	9 004,0	9 004,0	9 004,0	9 004,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	14 449,7	28 419,0	28 445,0	28 424,0	28 443,0	28 442,0	37 485,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів							
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	260,0
Цільове фінансування	85 918,8	81 966,0	79 239,0	76 459,0	78 375,0	84 335,0	88 235,0
Усього за розділом II	85 918,8	81 966,0	79 239,0	76 459,0	78 375,0	84 335,0	88 495,0
III. Довгострокові зобов'язання							
Довгострокові кредити банків	8 650,0	32 040,0	105 152,0	171 413,0	170 948,0	183 458,0	183 456,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	228 427,5	430 192,0	338 939,0	285 005,0	283 762,0	290 316,0	297 483,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	19 881,8	50 182,0	50 182,0	50 182,0	52 783,0	52 784,0	52 784,0
Усього за розділом III	256 959,3	512 414,0	494 273,0	506 600,0	507 493,0	526 558,0	515 723,0
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	229,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	15 493,0	37 174,0	38 998,0	38 905,0	39 862,0	40 501,0	40 309,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	47,8	5,0	247,0	84,0	34,0	33,0	99,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	110,9	82,0	40,0	164,0	159,0	127,0	183,0
з оплати праці	266,6	282,0	584,0	416,0	381,0	345,0	376,0
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	4 234,2	5 981,0	11 305,0	11 970,0	9 959,0	10 369,0	11 205,0
Усього за розділом IV	20 381,8	43 524,0	51 174,0	51 539,0	50 395,0	51 375,0	52 172,0
V. Доходи майбутніх періодів							
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	377 709,6	666 323,0	653 131,0	663 022,0	664 706,0	690 710,0	693 875,0

Дані звіту про фінансові результати УК «ЕКОСОРБ», тис. грн.

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	20 454,9	51 513,0	2 150,0	7 450,0	11 471,0	14 290,0	17 327,0
Податок на додану вартість	2 042,7	7 136,0	58,0	545,0	863,0	954,0	2 074,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	3 042,6	2 090,0	869,0	1 750,0	2 485,0	2 522,0	129,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	15 369,6	42 287,0	1 223,0	5 155,0	8 123,0	10 814,0	15 124,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	10 695,2	41 040,0	1 193,0	4 123,0	5 487,0	8 044,0	12 268,0
Валовий:							
прибуток	4 674,4	1 247,0	30,0	1 032,0	2 636,0	2 770,0	2 856,0
збиток	-	-	-	-	-	-	-
Інші операційні доходи	2 756,0	7 699,0	1 197,0	1 532,0	1 666,0	3 133,0	175,0
Адміністративні витрати	2 593,5	6 859,0	1 083,0	2 114,0	3 169,0	4 296,0	1 543,0
Витрати на збут	506,3	1 576,0	31,0	76,0	292,0	436,0	553,0
Інші операційні витрати	3 232,7	2 648,0	110,0	252,0	491,0	656,0	459,0
Фінансові результати від операційної діяльності:							
прибуток	1 097,9	-	3,0	122,0	350,0	515,0	476,0
збиток	-	2 137,0	-	-	-	-	-
Доход від участі в капіталі							
Інші фінансові доходи	0,0	7 896,0	41,0	41,0	201,0	201,0	0,0
Інші доходи	308,5	221,0	0,0	0,0	143,0	143,0	0,0
Фінансові витрати	289,6	340,0	18,0	96,0	467,0	494,0	437,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	294,1	328,0	0,0	0,0	77,0	100,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:							
прибуток	822,7	5 312,0	26,0	67,0	150,0	265,0	39,0
збиток	-	-	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	57,4	146,0	0,0	62,0	126,0	242,0	0,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:							
прибуток	765,3	5 166,0	26,0	5,0	24,0	23,0	39,0
збиток	-	-	-	-	-	-	-
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
Чистий:							
прибуток	765,3	5 166,0	26,0	5,0	24,0	23,0	39,0
збиток	-	-	-	-	-	-	-



Рисунок 1. Стан будівництва житлових будинків у с. Чайці по вул. Коцюбинського, 29, 30 Київської області на початок 2010 р.



Рисунок 2. Стан будівництва житлових будинків у с. Чайці по вул. Коцюбинського, 29, 30 Київської області на 20.05.2010 р.