

## Рейтинговий звіт ECSO 003-014\_sh 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 облігації
Обсяг випуску:	серії С – 35 425 000,00 грн. на загальну суму: 35 425 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії С – 5 000,00 грн.
Кількість облігацій:	серії С – 7 085 шт. загальна кількість: 7 085 шт.
Термін обігу:	01.05.2006 року до 19.04.2007 року
Термін погашення:	21.05.2009 року до 21.11.2009 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	22.03.2006 р.
Дата оновлення:	30.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB-</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 УК «Екосорб» 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	22.03.2006 р.	21.04.2009 р.	30.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 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 5 житлових будинків сумарною площею понад 50,0 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №2 на розі вул. Максима Кривоноса та І. Клименка у м. Києві (за даними компанії, станом на 01.04.2009 р. складає 99%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії С.

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

- затримкою будівництва житлового будинку №2 на розі вул. Максима Кривоноса та І. Клименка у м. Києві (плановий термін введення об'єкта в експлуатацію – IV квартал 2008 року, змінений термін – III квартал 2009 року);
- ризиками масштабності діяльності: протягом 2009-2010 рр. Емітентом планується ввести в експлуатацію 7 житлових будинків, фінансування яких відбувається за рахунок коштів, отриманих від розміщення цільових облігацій;
- 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	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	162 854,4	177 230,60	377 709,6	666 323,0	653 131,0
Власний капітал	13 521,2	13 684,40	14 449,7	28 419,0	28 445,0
Дебіторська заборгованість	87 899,8	35 063,00	73 556,0	118 014,0	103 109,0
Кредиторська заборгованість	3 523,8	4 468,8	15 918,3	37 543,0	39 869,0
Незавершене будівництво	18 327,7	75 690,40	232 697,1	368 843,0	380 088,0

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

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток	5 747,0	4 183,50	4 674,4	1 247,0	30,0
Операційний прибуток (збиток)	444,6	2 155,50	1 097,9	(2 137,0)	3,0
Чистий прибуток (збиток)	36,6	150,20	765,3	5 166,0	26,0

Основним напрямом 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.

У I кварталі 2008 року УК «ЕКОСОРБ» ввів в експлуатацію житловий будинок у с. Чайці Київської області по вул. Коцюбинського, 6, для фінансування якого були випущені цільові облігації серії F (Розпорядженням №241 Києво-Святошинської РДА Київської області від 31 березня 2008 року затверджений акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями у с. Чайці по вул. Коцюбинського, 8 (будівельний №б) від 26 березня 2008 року).

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. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року УК «Екосорб» отримав чистий прибуток у розмірі 26,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року зменшилася на 2% (з 666 323,0 тис. грн. до 653 131,0 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом

зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням дебіторської заборгованості та грошових коштів товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме кошти, залучені на будівництво за договорами пайової участі, довгострокові банківські позики та розміщені цільові облігації.

Станом на 31.03.2009 р. товариство має заборгованості за банківськими позиками у розмірі 105 152,12 тис. грн., що становить 16,1% джерел формування валюти балансу.

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

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій УК «ЕКОСОРБ» підтверджено на рівні **uaBB-**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



## Дані балансу УК «ЕКОСОРБ», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	76,7	87,6	62,0	57,0
Незавершене будівництво	75 690,4	232 697,1	368 843,0	380 088,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	26 791,2	26 656,8	46 309,0	45 457,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	13 008,4	13 261,8	22 941,0	22 941,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	822,0	217,7	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>116 388,7</b>	<b>272 921,0</b>	<b>438 155,0</b>	<b>448 543,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	1 682,0	3 523,0	8 480,0	8 664,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0		
незавершене виробництво	7 838,5	11 010,5	17 720,0	17 733,0
готова продукція	297,2	835,6	228,0	437,0
товари	0,1	0,0		
Векселі одержані	484,8	484,8	485,0	485,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	22 128,1	30 990,2	39 127,0	38 190,0
первісна вартість	22 128,1	30 990,2	39 127,0	38 190,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	2 526,3	29 452,5	59 730,0	45 437,0
за виданими авансами	9 355,8	10 058,1	14 239,0	14 239,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	11,0	11,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	568,0	2 559,8	4 907,0	5 232,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	1 039,4	287,4	64 098,0	24 029,0
в іноземній валюті	176,6	1,2	1 552,0	220,0
Інші оборотні активи	13 971,8	15 467,4	17 483,0	17 464,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>60 068,6</b>	<b>104 681,1</b>	<b>228 060,0</b>	<b>172 141,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>773,3</b>	<b>107,5</b>	<b>108,0</b>	<b>32 447,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>177 230,6</b>	<b>377 709,6</b>	<b>666 323,0</b>	<b>653 131,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	192,6	192,6	18 000,0	18 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	13 305,0	13 305,0	13 305,0	13 305,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	186,8	952,1	6 118,0	6 144,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	9 004,0	9 004,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>13 684,4</b>	<b>14 449,7</b>	<b>28 419,0</b>	<b>28 445,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	79 009,1	85 918,8	81 966,0	79 239,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>79 009,1</b>	<b>85 918,8</b>	<b>81 966,0</b>	<b>79 239,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	9 040,3	8 650,0	32 040,0	105 152,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	66 426,5	228 427,5	430 192,0	338 939,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	19 881,8	50 182,0	50 182,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>75 466,8</b>	<b>256 959,3</b>	<b>512 414,0</b>	<b>494 273,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	783,4	229,3	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	4 174,4	15 493,0	37 174,0	38 998,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	21,5	47,8	5,0	247,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	99,3	110,9	82,0	40,0
з оплати праці	172,9	266,6	282,0	584,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,7	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	3 818,1	4 234,2	5 981,0	11 305,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>9 070,3</b>	<b>20 381,8</b>	<b>43 524,0</b>	<b>51 174,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>177 230,6</b>	<b>377 709,6</b>	<b>666 323,0</b>	<b>653 131,0</b>

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

Стаття	31.12.2007 р.	31.03.2008 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	20 454,9	14 467,1	51 513,0	2 150,0
Податок на додану вартість	2 042,7	2 174,5	7 136,0	58,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	3 042,6	290,8	2 090,0	869,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	15 369,6	12 001,8	42 287,0	1 223,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	10 695,2	13 838,2	41 040,0	1 193,0
<b>Валовий:</b>				
прибуток	4 674,4	–	1 247,0	30,0
збиток	–	1 836,4	–	0,0
Інші операційні доходи	2 756,0	1 561,4	7 699,0	1 197,0
Адміністративні витрати	2 593,5	1 491,2	6 859,0	1 083,0
Витрати на збут	506,3	463,2	1 576,0	31,0
Інші операційні витрати	3 232,7	959,2	2 648,0	110,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>				
прибуток	1 097,9	–	–	3,0
збиток	–	3 188,6	2 137,0	–
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	0,0	7 895,7	7 896,0	41,0
Інші доходи	308,5	0,0	221,0	0,0
Фінансові витрати	289,6	131,4	340,0	18,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	294,1		328,0	0,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>				
прибуток	822,7	4 575,7	5 312,0	26,0
збиток	–	–	–	–
Податок на прибуток	57,4	0,0	146,0	0,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>				
прибуток	765,3	4 575,7	5 166,0	26,0
збиток	–	–	–	–
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>765,3</b>	<b>4 575,7</b>	<b>5 166,0</b>	<b>26,0</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>



Стан будівництва житлових будинків по вул. М. Кривоноса та Клименка на початок жовтня 2008 року



Стан будівництва житлових будинків №№1, 2, 4 по вул. М. Кривоноса та Климента на 21.04.2009 р.



Житловий будинок у с. Чайці по вул. Коцюбинського буд. 6, Київської області



Стан будівництва житлових будинків у с. Чайці по вул. Коцюбинського, 29, 30 Київської області на 17.02.2009 р.



Стан будівництва житлових будинків у с. Чайці по вул. Коцюбинського, 29, 30 Київської області на 18.05.2009 р.



Будівництво житлового будинку у м. Києві на розі вулиці Героїв Дніпра та проспекту Героїв Сталінграду станом на 22.03.2009 р.



Будівництво житлового будинку у м. Києві на розі вулиці Героїв Дніпра та проспекту Героїв Сталінграду станом на 30.06.2009 р.



Будівництво житлового будинку у с. Чайці Київської області по вул. Коцюбинського, 9 (будівельний № 36) на 17.02.2009 р.



Будівництво житлового будинку у с. Чайці Київської області по вул. Коцюбинського, 9 (будівельний № 36) на 18.05.2009 р.