

Рейтинговий звіт ECSO 007-013 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 облігації
Обсяг випуску:	серії G – 84 000 000,0 грн. на загальну суму: 84 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії G – 3 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії G – 28 000 шт. загальна кількість: 28 000 шт.
Термін обігу:	з 26.03.2007 р. по 30.10.2009 р.
Термін розміщення:	з 26.03.2007 р. по 30.10.2009 р.
Термін погашення:	з 01.11.2009 р. по 02.04.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.03.2007 р.
Дата оновлення:	29.04.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
Прогноз:	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 УК «Екосорб» за IV квартал та 2009 рік 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	13.03.2007 р.	30.06.2009 р.	18.09.2009 р.	03.12.2009 р.	29.04.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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.

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

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

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;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. Коцюбинського, 9 у с. Чайки Київської обл. (за даними компанії, станом на 31.12.2009 р. складає 85%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії G.

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

- призупинкою будівництва житлового будинку по вул. Коцюбинського, 9, №36 у с. Чайки Київської обл.;
- знаходженням в заставі по кредиту майнових прав на житлові квартири у будинку по вул. Коцюбинського, 9 у с. Чайки Київської обл., приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії G;
- 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	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
Активи	177 230,60	377 709,6	666 323,0	653 131,0	663 022,0	664 706,0	690 710,0
Власний капітал	13 684,40	14 449,7	28 419,0	28 445,0	28 424,0	28 443,0	28 442,0
Дебіторська заборгованість	35 063,00	73 556,0	118 014,0	103 109,0	102 497,0	92 595,0	90 093,0
Кредиторська заборгованість	4468,8	15 918,3	37 543,0	39 869,0	39 559,0	32 679,0	51 375,0
Незавершене будівництво	75 690,40	232 697,1	368 843,0	380 088,0	400 179,0	408 091,0	468 124,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
Валовий прибуток	4 183,50	4 674,4	1 247,0	30,0	1 032,0	2 636,0	2 770,0
Операційний прибуток (збиток)	2 155,50	1 097,9	(2 137,0)	3,0	122,0	350,0	515,0
Чистий прибуток (збиток)	150,20	765,3	5 166,0	26,0	5,0	24,0	23,0

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.

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 (введено в експлуатацію згідно Акту введення в експлуатацію від 26.03.2008 року, облігації серії F погашено згідно Розпорядження про скасування випуску облігацій серії F видано УК «Екосорб» 15.12.2009 року за №412-С-О).

У IV кварталі 2009 року УК «ЕКОСОРБ» ввів в експлуатацію житловий будинок на розі вул. Героїв Дніпра та пр. Героїв Сталінграду в Оболонському районі м. Київ (введено в експлуатацію згідно Акту введення в експлуатацію від 23.10.2009 р.), для фінансування якого були випущені цільові облігації серії В (УК «Екосорб» було надано до ДКЦПФР документи для реєстрації звітів про погашення облігацій серії В 18.12.2009 року).

У IV кварталі 2009 року УК «ЕКОСОРБ» ввів в експлуатацію житловий будинок у м. Рівне, вул. О. Теліги, 57 (введено в експлуатацію згідно Акту введення в експлуатацію від 31.12.2009 р.), для фінансування якого були випущені цільові облігації серії D (УК «Екосорб» було надано до ДКЦПФР документи для реєстрації звітів про погашення облігацій серії D 18.12.2009 року).

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за

фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 2009 року УК «Екосорб» отримав чистий прибуток у розмірі 23,0 тис. грн. При цьому, протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу УК «Екосорб» збільшилася на 4% (+26 004,0 тис. грн.) до 690 710,0 тис. грн. Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено поточною діяльністю товариства: в активах товариства продовжила зростати вартість незавершеного будівництва (+60 033,0 тис. грн.) при одночасному зменшенні витрат майбутніх періодів (-39 852,0 тис. грн.). В пасивах товариства істотних змін не відбувалось, сума цільового фінансування збільшилась до 84 335,0 тис. грн. (+5 960,0 тис. грн.), довгострокова заборгованість за кредитами банків – до 183 458,0 тис. грн. (+12 510,0 тис. грн.). Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 2009 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 31.12.2009 р. товариство має заборгованості за банківськими позиками у розмірі 183 458,0 тис. грн., що становить 27% 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 «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
I. Необоротні активи							
Нематеріальні активи: залишкова вартість	76,7	87,6	62,0	57,0	53,0	47,0	41,0
Незавершене будівництво	75 690,4	232 697,1	368 843,0	380 088,0	400 179,0	408 091,0	468 124,0
Основні засоби: залишкова вартість	26 791,2	26 656,8	46 309,0	45 457,0	44 603,0	43 830,0	46 024,0
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	13 008,4	13 261,8	22 941,0	22 941,0	22 941,0	23 051,0	24 911,0
Інші необоротні активи	822,0	217,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	116 388,7	272 921,0	438 155,0	448 543,0	467 776,0	475 019,0	539 100,0
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	1 682,0	3 523,0	8 480,0	8 664,0	10 843,0	14 946,0	15 090,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0					
незавершене виробництво	7 838,5	11 010,5	17 720,0	17 733,0	20 003,0	20 516,0	22 081,0
готова продукція	297,2	835,6	228,0	437,0	206,0	494,0	982,0
товари	0,1	0,0					
Векселі одержані	484,8	484,8	485,0	485,0	485,0	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	39 559,0	32 679,0	34 055,0
первісна вартість	22 128,1	30 990,2	39 127,0	38 190,0	39 559,0	32 679,0	34 055,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	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	43 188,0	38 958,0	35 223,0
за виданими авансами	9 355,8	10 058,1	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	0,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	568,0	2 559,8	4 907,0	5 232,0	5 500,0	6 223,0	6 565,0
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	1 039,4	287,4	64 098,0	24 029,0	1 202,0	1 953,0	1 852,0
в іноземній валюті	176,6	1,2	1 552,0	220,0	115,0	129,0	495,0
Інші оборотні активи	13 971,8	15 467,4	17 483,0	17 464,0	19 935,0	19 094,0	20 424,0
Усього за розділом II	60 068,6	104 681,1	228 060,0	172 141,0	155 286,0	149 727,0	151 502,0
III. Витрати майбутніх періодів	773,3	107,5	108,0	32 447,0	39 960,0	39 960,0	108,0
БАЛАНС	177 230,6	377 709,6	666 323,0	653 131,0	663 022,0	664 706,0	690 710,0

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
I. Власний капітал							
Статутний капітал	192,6	192,6	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)	186,8	952,1	6 118,0	6 144,0	6 123,0	6 142,0	6 141,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	9 004,0	9 004,0	9 004,0	9 004,0	9 004,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	13 684,4	14 449,7	28 419,0	28 445,0	28 424,0	28 443,0	28 442,0
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	0,0
Цільове фінансування	79 009,1	85 918,8	81 966,0	79 239,0	76 459,0	78 375,0	84 335,0
Усього за розділом II	79 009,1	85 918,8	81 966,0	79 239,0	76 459,0	78 375,0	84 335,0
III. Довгострокові зобов'язання							
Довгострокові кредити банків	9 040,3	8 650,0	32 040,0	105 152,0	171 413,0	170 948,0	183 458,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	66 426,5	228 427,5	430 192,0	338 939,0	285 005,0	283 762,0	290 316,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	19 881,8	50 182,0	50 182,0	50 182,0	52 783,0	52 784,0
Усього за розділом III	75 466,8	256 959,3	512 414,0	494 273,0	506 600,0	507 493,0	526 558,0
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	783,4	229,3	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	4 174,4	15 493,0	37 174,0	38 998,0	38 905,0	39 862,0	40 501,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	21,5	47,8	5,0	247,0	84,0	34,0	33,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	99,3	110,9	82,0	40,0	164,0	159,0	127,0
з оплати праці	172,9	266,6	282,0	584,0	416,0	381,0	345,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	3 818,1	4 234,2	5 981,0	11 305,0	11 970,0	9 959,0	10 369,0
Усього за розділом IV	9 070,3	20 381,8	43 524,0	51 174,0	51 539,0	50 395,0	51 375,0
V. Доходи майбутніх періодів							
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	177 230,6	377 709,6	666 323,0	653 131,0	663 022,0	664 706,0	690 710,0

Додаток до рейтингового звіту №2

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.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	20 454,9	14 467,1	51 513,0	2 150,0	7 450,0	11 471,0	14 290,0
Податок на додану вартість	2 042,7	2 174,5	7 136,0	58,0	545,0	863,0	954,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	3 042,6	290,8	2 090,0	869,0	1 750,0	2 485,0	2 522,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	15 369,6	12 001,8	42 287,0	1 223,0	5 155,0	8 123,0	10 814,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	10 695,2	13 838,2	41 040,0	1 193,0	4 123,0	5 487,0	8 044,0
Валовий:							
прибуток	4 674,4	–	1 247,0	30,0	1 032,0	2 636,0	2 770,0
збиток	–	1 836,4	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	2 756,0	1 561,4	7 699,0	1 197,0	1 532,0	1 666,0	3 133,0
Адміністративні витрати	2 593,5	1 491,2	6 859,0	1 083,0	2 114,0	3 169,0	4 296,0
Витрати на збут	506,3	463,2	1 576,0	31,0	76,0	292,0	436,0
Інші операційні витрати	3 232,7	959,2	2 648,0	110,0	252,0	491,0	656,0
Фінансові результати від операційної діяльності:							
прибуток	1 097,9	–	–	3,0	122,0	350,0	515,0
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	41,0	201,0	201,0
Інші доходи	308,5	0,0	221,0	0,0	0,0	143,0	143,0
Фінансові витрати	289,6	131,4	340,0	18,0	96,0	467,0	494,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	294,1	0,0	328,0	0,0	0,0	77,0	100,0
Фінансові результати до оподаткування:							
прибуток	822,7	4 575,7	5 312,0	26,0	67,0	150,0	265,0
збиток	–	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	57,4	0,0	146,0	0,0	62,0	126,0	242,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:							
прибуток	765,3	4 575,7	5 166,0	26,0	5,0	24,0	23,0
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	4 575,7	5 166,0	26,0	5,0	24,0	23,0
збиток	–	–	–	–	–	–	–



Рисунок 1. Стан будівництва житлових будинків №№ 1, 2, 4 по вул. М. Кривоноса та Климента на початок 2010 р.



Рисунок 2. Житловий будинок у с. Чайці по вул. Коцюбинського буд. 6, Київської області



Рисунок 3. Стан будівництва житлових будинків у с. Чайці по вул. Коцюбинського, 29, 30 Київської області на початок 2010 р.



Рисунок 4. Житловий будинок у м. Києві на розі вулиці Героїв Дніпра та проспекту Героїв Сталінграду



Рисунок 5. Будівництво житлового будинку у с. Чайці Київської області по вул. Коцюбинського, 9 (будівельний № 36) на початок 2010 р.

