

## Рейтинговий звіт ECSO 005-015 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:	29.04.2010 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 УК «Екосорб» за III квартал та 9 місяців 2009 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	11.05.2006 р.	30.06.2009 р.	18.09.2009 р.	29.04.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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.

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

- призупинкою будівництва житлового будинку вул. Коцюбинського, 29, 30 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., приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії Е, К;
- 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.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.
Активи	162 854,4	177 230,60	377 709,6	666 323,0	653 131,0	663 022,0	664 706,0
Власний капітал	13 521,2	13 684,40	14 449,7	28 419,0	28 445,0	28 424,0	28 443,0
Дебіторська заборгованість	87 899,8	35 063,00	73 556,0	118 014,0	103 109,0	102 497,0	92 595,0
Кредиторська заборгованість	3 523,8	4468,8	15 918,3	37 543,0	39 869,0	39 559,0	32 679,0
Незавершене будівництво	18 327,7	75 690,40	232 697,1	368 843,0	380 088,0	400 179,0	408 091,0

### 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.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.
Валовий прибуток	5 747,0	4 183,50	4 674,4	1 247,0	30,0	1 032,0	2 636,0
Операційний прибуток (збиток)	444,6	2 155,50	1 097,9	(2 137,0)	3,0	122,0	350,0
Чистий прибуток (збиток)	36,6	150,20	765,3	5 166,0	26,0	5,0	24,0

## 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 (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 №6) від 26 березня 2008 року).

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно зі статистичними даними в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%. Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 9 місяців 2009 року УК «Екосорб» отримав чистий прибуток у розмірі 24,0 тис. грн. При цьому, протягом III кварталу 2009 року валюта балансу УК «Екосорб» збільшилася на 0,3% (+1 684,0 тис. грн.) до 664 706,0 тис. грн. Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено поточною діяльністю товариства: в активах

товариства продовжила зростати вартість незавершеного будівництва (+7 912,0 тис. грн.) та виробничі запаси (+4 103,0 тис. грн.) при одночасному скороченні дебіторської заборгованості. В пасивах товариства істотних змін не відбувалось, сума цільового фінансування збільшилась до 78 375,0 тис. грн. (+1 916,0 тис. грн.). Основними джерелами формування валюти балансу на кінець вересня 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 30.09.2009 р. товариство має заборгованості за банківськими позиками у розмірі 170 948,0 тис. грн., що становить 26% 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 **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**



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

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	76,7	87,6	62,0	57,0	53,0	47,0
Незавершене будівництво	75 690,4	232 697,1	368 843,0	380 088,0	400 179,0	408 091,0
Основні засоби:						
залишкова вартість	26 791,2	26 656,8	46 309,0	45 457,0	44 603,0	43 830,0
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	13 008,4	13 261,8	22 941,0	22 941,0	22 941,0	23 051,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	822,0	217,7	0,0	0,0	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>467 776,0</b>	<b>475 019,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	1 682,0	3 523,0	8 480,0	8 664,0	10 843,0	14 946,0
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
готова продукція	297,2	835,6	228,0	437,0	206,0	494,0
товари	0,1	0,0				
Векселі одержані	484,8	484,8	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
первісна вартість	22 128,1	30 990,2	39 127,0	38 190,0	39 559,0	32 679,0
резерв сумнівних боргів	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
за виданими авансами	9 355,8	10 058,1	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
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	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
Поточні фінансові інвестиції	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
в іноземній валюті	176,6	1,2	1 552,0	220,0	115,0	129,0
Інші оборотні активи	13 971,8	15 467,4	17 483,0	17 464,0	19 935,0	19 094,0
<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>155 286,0</b>	<b>149 727,0</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>39 960,0</b>	<b>39 960,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>177 230,6</b>	<b>377 709,6</b>	<b>666 323,0</b>	<b>653 131,0</b>	<b>663 022,0</b>	<b>664 706,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	192,6	192,6	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
Додатковий вкладений капітал	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
Резервний капітал	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
Неоплачений капітал	0,0	0,0	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
<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>28 424,0</b>	<b>28 443,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	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
<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>76 459,0</b>	<b>78 375,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>						
Довгострокові кредити банків	9 040,3	8 650,0	32 040,0	105 152,0	171 413,0	170 948,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	66 426,5	228 427,5	430 192,0	338 939,0	285 005,0	283 762,0
Відстрочені податкові зобов'язання	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
<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>506 600,0</b>	<b>507 493,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	783,4	229,3	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
Векселі видані	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
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	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
з позабюджетних платежів	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
з оплати праці	172,9	266,6	282,0	584,0	416,0	381,0
з учасниками	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
Інші поточні зобов'язання	3 818,1	4 234,2	5 981,0	11 305,0	11 970,0	9 959,0
<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>51 539,0</b>	<b>50 395,0</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>БАЛАНС</b>	<b>177 230,6</b>	<b>377 709,6</b>	<b>666 323,0</b>	<b>653 131,0</b>	<b>663 022,0</b>	<b>664 706,0</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.	30.06.2009 р.	30.09.2009 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
Податок на додану вартість	2 042,7	2 174,5	7 136,0	58,0	545,0	863,0
Акцизний збір	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
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
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	10 695,2	13 838,2	41 040,0	1 193,0	4 123,0	5 487,0
<b>Валовий:</b>						
прибуток	4 674,4	–	1 247,0	30,0	1 032,0	2 636,0
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
Адміністративні витрати	2 593,5	1 491,2	6 859,0	1 083,0	2 114,0	3 169,0
Витрати на збут	506,3	463,2	1 576,0	31,0	76,0	292,0
Інші операційні витрати	3 232,7	959,2	2 648,0	110,0	252,0	491,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>						
прибуток	1 097,9	–	–	3,0	122,0	350,0
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
Інші доходи	308,5	0,0	221,0	0,0	0,0	143,0
Фінансові витрати	289,6	131,4	340,0	18,0	96,0	467,0
Витрати від участі в капіталі	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
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>						
прибуток	822,7	4 575,7	5 312,0	26,0	67,0	150,0
збиток	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	57,4	0,0	146,0	0,0	62,0	126,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>						
прибуток	765,3	4 575,7	5 166,0	26,0	5,0	24,0
збиток	–	–	–	–	–	–
Надзвичайні:						
доходи	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
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	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>5,0</b>	<b>24,0</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>



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.

