

Рейтинговий звіт ENST 002-015 про оновлення кредитного рейтингу

| | |
|--|---|
| Об'єкт рейтингування: | боргове зобов'язання ТОВ «Енергосистема» |
| Тип рейтингу: | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою |
| Тип боргового зобов'язання: | іменні цільові облігації |
| Обсяг випуску: | серії К-Р – 17 537 375,00 грн. на загальну суму: 17 537 375,00 грн. |
| Номінальна вартість однієї облігації: | серії К – 28,68 грн.; серії L – 31,51 грн.; серії М – 36,11 грн.; серії N – 36,11 грн.; серії O – 42,21 грн.; серії Р – 42,21 грн. |
| Кількість облігацій: | серії К-Р – 491 500 шт. загальна кількість: 491 500 шт. |
| Термін обігу: | з 01.08.06 р. по 01.08.09 р. |
| Термін розміщення: | з 01.08.06 р. по 01.08.07 р. |
| Термін погашення: | з 02.08.09 р. по 02.11.09 р. |
| Рейтингова дія: | оновлення |
| Дата визначення: | 05.05.2006 р. |
| Дата оновлення: | 03.12.2009 р. |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | uaCCC |
| 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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Енергосистема» за III квартал 2009 року, внутрішню інформацію, надану товариством у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності товариства.

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 | 05.05.2006 | 28.11.2006 | 01.09.2008 | 11.09.2009 | 03.12.2009 |
|-----------------|------------|------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| Рівень рейтингу | uaCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC |
| Прогноз | стабільний | стабільний | негативний | негативний | негативний |
| Рейтингова дія | визначення | підвищення | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

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 «Енергосистема» підтримується:

- обсягом фінансування та виконаних робіт за проектом будівництва офісно-житлового комплексу по вул. Канатній, 27 в м. Одесі (станом на кінець III кварталу 2009 року обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 80 070,0 тис. грн. (зростання на 2 168,3 тис. грн. протягом III кварталу 2009 року);

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Енергосистема» обмежується:

- затримкою в будівництві офісно-житлового комплексу по вул. Канатній, 27 в м. Одесі, що призведе до несвочасного виконання зобов'язань з погашення облігацій серій К-Р;
- непогашенням випуску облігацій серій А-І у заплановані строки, що пов'язано із затримкою в будівництві офісно-житлового комплексу по вул. Канатній, 27 в м. Одесі;
- негативними показниками фінансово-господарської діяльності (станом на 30.09.09 р. власний капітал товариства був від'ємним – (-)7 549,1 тис. грн.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 3 міс. 2009 | 6 міс. 2009 | 9 міс. 2009 |
|-----------------------------|---------|-----------|-----------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Активи | 3 422,5 | 42 785,1 | 70 431,9 | 91 563 | 100 344 | 96 267,2 | 111 061, |
| Власний капітал | (187,5) | (1 248,5) | (3 708,6) | (6 498) | (6 804) | (6 911,1) | (7 549,1) |
| Дебіторська заборгованість | 393,7 | 26 537,3 | 36 673,2 | 17 725 | 16 365 | 4 137,4 | 18 451,6 |
| Кредиторська заборгованість | 3 325,3 | 44 033,6 | 74 140,5 | 73 732 | 76 569 | 65 039,8 | 87 434,3 |
| Довгострокові зобов'язання | 1 223,5 | 1 223,5 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Основні фонди | 385,1 | 0,0 | 376,1 | 367 | 80 | 78,8 | 78,8 |
| Товарно-матеріальні запаси | 31,4 | 187,5 | 189,9 | 192 | 3 706 | 3 463,4 | 3 463,4 |
| Незавершене будівництво | 1 361,3 | 15 291,0 | 32 305,1 | 69 391 | 75 004 | 77 901,7 | 80 070,0 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 6 міс. 2008 | 6 міс. 2009 | 9 міс. 2009 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Разом доходи | 79,5 | 16 530,2 | 962,8 |
| Разом витрати | 1 380,1 | 16 944 | 2 014,6 |
| Чистий прибуток (збиток) | (1 300,6) | (413,8) | (1 051,8) |

ТОВ «Енергосистема» займається залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

Будівельну діяльність ТОВ «Енергосистема» здійснює переважно на ринку м. Одеси, яке є одним із лідерів серед міст України за обсягами капіталовкладень у будівництво та площ, введених в експлуатацію. В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009р. підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

На сучасному етапі розвитку компанія реалізовує проект будівництва офісно-житлового комплексу, розташованого по вул. Канатній, 27 у м. Одесі. На об'єкті будівництва станом на листопад 2009 року виконано такі роботи:

- встановлено монолітний каркас підземної частини споруди; побудовано підвал під секціями А, Б, В, Г, Д будівлі;
- закінчено зведення каркасу секції А, яка складається з 8 поверхів та технічного поверху, закінчено зведення каркасу секцій Б та Г, які складаються з 12 поверхів та технічного поверху, закінчено каркас секції В (загалом секція передбачає 16 поверхів та технічний поверх), зведено каркасу секції Д (загалом секція передбачає 8 поверхів);
- закінчено монтаж обладнання теплового пункту житлового комплексу, монтаж обладнання трансформаторної підстанції,
- тривають роботи з облаштування зовнішніх та внутрішніх стін будівлі тощо;
- виконуються сантехнічні роботи, роботи з монтажу вентиляційних систем паркінгу та технічних поверхів, також проводяться роботи з монтажу металевих конструкцій на даху, роботи із зовнішнього газопостачання;
- розпочато роботи з проведення водопроводу, опалення, каналізації тощо.

За даними компанії, ступінь будівельної готовності проекту станом на листопад 2009 року становить 75,0%, проти 72,0% станом на кінець червня 2009 року.

Обсяг незавершеного будівництва за проектом побудови офісно-житлового комплексу по вул. Канатній, 27 у м. Одесі станом на кінець III кварталу 2009 року склав 80 070,0 тис. грн. (зростання на 2 168,3 тис. грн. протягом III кварталу 2009 року), з яких близько 65,2 млн. грн. – витрати на загальнобудівельні роботи, 10,3 млн. грн. – витрати на оплату пайової участі в розвитку міста, 2,8 млн. грн. – витрати на проектування.

Валюта балансу ТОВ «Енергосистема» протягом III кварталу 2009 року збільшилась на 15,37% або 14 794,0 тис. грн. і станом на 30.09.2009 р. становила 111 061,2 тис. грн. Активи товариства на кінець III кварталу 2009 року представлені головним чином витратами за інвестиційно-будівельним проектом компанії. Головним джерелом формування валюти балансу товариства були короткострокові зобов'язання товариства, що загалом перевищують валюту балансу через від'ємне значення власного капіталу товариства. Аналіз господарсько-фінансової діяльності ТОВ «Енергосистема» протягом 9 міс. 2009 року свідчить про наявність негативного фінансового результату у розмірі 1 051,8 тис. грн. у роботі товариства.

Компанія розмістила облігації серій А-І кількістью 1 228 482 штук на суму 32 136 312,58 грн. (83,57% розміщення від запланованого рівня). При цьому ТОВ «Енергосистема» викупило 973 911 шт. облігацій серій А-І номінальною вартістю 25 160 300,77 грн. Таким чином, має бути погашено 254 571 облігацію, які перебувають у власності 22 фізичних осіб та відповідають 2 545,71 кв. м площ офісно-житлового комплексу. 28.06.2008 р. мало розпочатися погашення облігацій серій А-І, термін якого завершився 01.09.2008 р. Враховуючи те, що будівництво об'єкта, площі в якому мають передаватися в межах процедури погашення облігацій серій А-І, на сьогодні не завершено, погашення облігацій у запланований строк не відбулося. Компанія планує провести погашення облігацій після закінчення будівництва офісно-житлового комплексу, розташованого по вулиці Канатній, буд. 27 у місті Одесі, яке заплановано на II півріччя 2009 року. Компанія сповістила власників облігацій про зазначену ситуацію. За даними компанії, стосовно порушення строків погашення облігацій до компанії не застосовані санкції та відсутні позовні претензії з боку власників облігацій.

Також були розміщені облігації серій К-Р кількістью 487 072 штуки на суму 17 350 469,12 грн. (98,9% розміщення), погашення яких заплановано з 02.08.09 р. по 02.11.09 р. Враховуючи те, що будівництво об'єкта, площі в якому мають передаватися в межах процедури погашення облігацій серій К-Р, на сьогодні не завершено, погашення облігацій у запланований строк не відбулося. Компанія планує провести погашення облігацій після закінчення будівництва офісно-житлового комплексу, розташованого по вулиці Канатній, буд. 27 у місті Одесі, яке заплановано на I квартал 2010 року. Компанія сповістила власників облігацій про зазначену ситуацію.

З загального обсягу розміщених облігацій серій К-Р ТОВ «Енергосистема» на початку III кварталу 2009 року викупило 306 722 облігацій на суму 11 085 675,98 грн. Таким чином, зобов'язання за облігаціями товариства, які знаходилися у власності інвесторів, склали 6 264,8 тис. грн. Погашення облігацій серій К-Р заплановано з 02.08.09 р. по 02.11.09 р. Загалом при погашенні

розміщених облігацій серій А-І та серій К-Р інвесторам має бути передано 17 155,54 кв. м площ об'єкта будівництва. При цьому враховуючи викуплені ТОВ «Енергосистема» облігації серій А-І та К-Р, за облігаціями що знаходяться у власності інвесторів, ТОВ «Енергосистема» має передати **4 349,21 кв. м.**, зокрема 2 545,71 кв. м площ офісно-житлового комплексу – за облігаціями серій А-І та 1 803,5 кв. м площ офісно-житлового комплексу – за облігаціями серій К-Р.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Енергосистема» підтверджено на рівні **uaCCC**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Баланс ТОВ «Енергосистема», тис. грн.

| Показник | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 31.03.2009 | 30.06.2009 | 30.09.2009 |
|--|-----------------|------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|
| Актив | 3 422,50 | 42 785,10 | 70 431,90 | 91 563 | 100 344 | 96 267,2 | 111 061,2 |
| Необоротні активи | 2 997,00 | 16 038,20 | 33 428,40 | 70 505 | 75 831 | 78 727,7 | 80 896,0 |
| Незавершене будівництво | 1 361,30 | 15 291,00 | 32 305,10 | 69 391 | 75 004 | 77 901,7 | 80 070,0 |
| Основні засоби: | 385,10 | 0,00 | 376,10 | 367 | 80 | 78,8 | 78,8 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 1 250,60 | 747,20 | 747,20 | 747 | 747 | 747,2 | 747,2 |
| Оборотні активи | 425,50 | 26 746,90 | 37 003,50 | 21 058 | 24 513 | 17 539,5 | 30 165,2 |
| виробничі запаси | 31,40 | 187,50 | 189,90 | 192 | 3 706 | 3 463,4 | 3 463,4 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом: | 84,20 | 124,80 | 4 607,40 | 11 375 | 13 939 | 170,5 | 14 662,8 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 309,50 | 26 412,50 | 32 065,80 | 6 350 | 2 426 | 3 966,9 | 3 788,8 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 0,40 | 22,10 | 140,40 | 3 141 | 4 442 | 9 938,7 | 8 014,9 |
| Інші оборотні активи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Витрати майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Пасив | 3 422,50 | 42 785,10 | 70 431,90 | 91 563 | 100 344 | 96 267,2 | 111 061,2 |
| Власний капітал | (187,50) | (1 248,50) | (3 708,60) | (6 498) | (6 804) | (6 911,1) | (7 549,1) |
| Статутний капітал | 343,30 | 343,30 | 343,30 | 343 | 343 | 343 | 343,3 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (530,80) | (1 591,80) | (4 051,90) | (6 841) | (7 147) | (7 254,4) | (7 892,4) |
| Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Довгострокові зобов'язання | 1 223,50 | 1 223,50 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Поточні зобов'язання | 2 386,50 | 42 810,10 | 74 140,50 | 98 061 | 107 148 | 24 326,5 | 118 610,3 |
| Короткострокові кредити банків | 284,70 | 0,0 | 0,0 | 2 | 2 | 13 770,8 | 17 921 |
| Векселі видані | 1 203,40 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 0,0 | 852,80 | 25 164,40 | 73 732 | 76 569 | 65 039,8 | 87 434,3 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками | 700,40 | 0,0 | 37,40 | 0 | 90 | 41,2 | 14,2 |
| Інші поточні зобов'язання | 198,00 | 41 957,30 | 48 938,70 | 24 327 | 30 487 | 24 326,5 | 13 240,8 |
| Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Додаток до рейтингового звіту №2

Звіт про фінансові результати ТОВ «Енергосистема», тис. грн.

| Показник | 6 міс. 2008 | 6 міс. 2009 | 9 міс. 2009 |
|---|------------------|-----------------|------------------|
| Чистий обсяг продажу | 0,0 | 4,8 | 146,4 |
| Інші операційні доходи | 78,8 | 16 007,3 | 15,9 |
| Інші звичайні доходи | 0,7 | 518,1 | 800,5 |
| Надзвичайні доходи | 0 | 0 | 0 |
| Разом доходи | 79,5 | 16 530,2 | 962,8 |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | 0 | 0 | 0 |
| Матеріальні витрати | 0,0 | 98,2 | 0 |
| Витрати на оплату праці | 633,1 | 381,1 | 551 |
| Відрахування на соціальні заходи | 261,2 | 148,3 | 275 |
| Амортизація | 10,9 | 36,6 | 36,6 |
| Інші операційні витрати | 474,9 | 15 990,2 | 656,2 |
| Собівартість реалізованих товарів | 0 | 0 | 0 |
| Інші звичайні витрати | 0 | 289,6 | 495,8 |
| Надзвичайні витрати | 0 | 0 | 0 |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 0 |
| Разом витрати | 1 380,1 | 16 944 | 2014,6 |
| Чистий прибуток (збиток) | (1 300,6) | (413,8) | (1 051,8) |



Будівельні роботи на об'єкті будівництва офісно-житлового комплексу по вул. Канатній, 27 станом на кінець травня 2009 р.



Будівельні роботи на об'єкті будівництва офісно-житлового комплексу по вул. Канатній, 27 станом на початок вересня 2009 р.



Будівельні роботи на об'єкті будівництва офісно-житлового комплексу по вул. Канатній, 27 станом на кінець листопада 2009 р.