

Рейтинговий звіт GEFS – 001-011 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПТП «ГЕФЕСТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 50 500 000,00 грн. на загальну суму: 50 500 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	50,50 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 1 000 000 штук, загальна кількість - 1 000 000 штук
Термін розміщення:	з 22.06.2007 р. по 21.06.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 01.07.2010 р.
Термін погашення:	з 02.07.2010 р. по 02.12.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	19.04.2007 р.
Дата оновлення:	11.12.2009 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 ПТП «ГЕФЕСТ» за III квартал та 9 міс. 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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.

Рейтингова історія

Дата	19.04.2007	13.11.2008	03.03.2009	05.06.2009	11.09.2009	03.12.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження

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.

Кредитні рейтинги 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.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПТП «ГЕФЕСТ» підтримується:

- входженням ПТП «ГЕФЕСТ» до складу групи «ГЕФЕСТ», підприємствами якої як Генпідрядником та Замовником було реалізовано кілька інвестиційно-будівельних проектів у різних регіонах України загальною площею більш ніж 60,0 тис. кв. м;
- обсягом виконаних робіт за проектом будівництва житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, для фінансування якого ПТП «ГЕФЕСТ» здійснило випуск цільових облігацій серії А (ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінкою компанії, становить 71,4% станом на 30.09.2009 р.).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПТП «ГЕФЕСТ» обмежується:

- залежністю подальшого фінансування проекту та погашення кредитних зобов'язань від надходження коштів від продажів квартир/приміщень/паркомісць за проектом будівництва житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, в умовах поточної ситуації на ринку нерухомості, що несе додаткові ризики для діяльності компанії;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом майнових прав за проектом будівництва житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, для фінансування якого ПТП «ГЕФЕСТ» здійснило випуск цільових облігацій серії А;
- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	237,4	2 321,1	6 841,3	107 664,3	132 572,1	132 480,3	130 326,1	127 778,5
Власний капітал	90,9	49,2	2 317,8	1 227,4	(24 656,6)	(26 349,8)	(25 314,6)	(30 367,6)
Дебіторська заборгованість	106,9	2 235,9	4 251,0	14 697,2	11 483,4	12 623,7	13 481,5	13 291,7
Кредиторська заборгованість	146,6	272,1	170,4	185,8	185,6	183,2	246,5	198,2
Незавершене будівництво	0,0	0,0	2 164,5	40 152,6	66 871,4	68 571,4	68 946,4	69 740,2

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	3 міс. 2008 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.	9 міс. 2009 р.
Разом чисті доходи	739,2	11 440,3	3 300,3	9 916,0	14 955,1
Разом витрати	2 031,7	43 838,7	5 010,6	11 276,3	21 727,9
Чистий прибуток (збиток)	(1 292,5)	(32 398,4)	(1 710,3)	(1 360,3)	(6 772,8)

Приватне технічне підприємство «ГЕФЕСТ» (далі – ПТП «ГЕФЕСТ») було створено громадянином Греції у 1997 році. Через свого засновника підприємство входить до групи підприємств «ГЕФЕСТ», яка надає повний спектр будівельних та ремонтних послуг, у власності групи перебуває будівельна техніка, складські приміщення, обладнання та механізми. «ГЕФЕСТ» постійно співпрацює з ПП «Міханікі Україна» і виконує генпідрядні роботи на всіх об'єктах, що реалізує ПП «Міханікі Україна».

Будівельну діяльність «ГЕФЕСТ» 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.

Наразі підприємство як замовник здійснює реалізацію проекту будівництва житлово-торговельного комплексу та спортивного залу загальною площею 24,5 тис. кв. м за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1. Підрядником будівництва виступає ТОВ «ГЕФЕСТ», з яким 05.03.2006 р. було укладено договір будівельного підряду. Будівельні роботи на об'єкті мали розпочатись у II кварталі 2006 року, але через те, що Дозвіл ДАБК було отримано лише у листопаді 2006 року, фактично роботи розпочались наприкінці 2006 року. Обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на 30.09.2009 р. склав 69 740,2 тис. грн. Станом на листопад 2009 року на об'єкті виконано роботи з облаштування каркасу будівлі, на завершальній стадії знаходяться роботи з викладення зовнішніх стін, стяжка підлоги, частково виконано штукатурні роботи, роботи з облаштування фасаду будівлі, лише частково виконані роботи з підведення зовнішніх комунікацій. Ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінкою компанії, складає 71,4%.

Введення житлово-торговельного комплексу заплановано на IV квартал 2009 року (раніше введення об'єкта в експлуатацію планувалося в III кварталі 2009 року).

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ПТП «ГЕФЕСТ» зменшилась на 2 547,6 тис. грн. (з 130 326,1 тис. грн. до 127 778,5 тис. грн.). Активи підприємства сформовано, насамперед, незавершеним будівництвом, фінансовими інвестиціями та дебіторською заборгованістю. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, зокрема банківський кредит та зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ПТП «ГЕФЕСТ» протягом 9 міс. 2009 року була збитковою. Загалом, за результатами 9 міс. 2009 року чистий збиток товариства склав 6 772,8 тис. грн.

З метою залучення коштів для фінансування витрат, пов'язаних з будівництвом житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, ПТП «ГЕФЕСТ» уклало з комерційним банком кредитний договір. Станом на 30.09.2009 р. заборгованість компанії за кредитною лінією складає 9 380 тис. дол. США та 13 134,4 тис. грн., або 88 268,3 тис. грн. у гривневому еквіваленті.

Для фінансування будівництва житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, ПТП «ГЕФЕСТ» здійснило випуск цільових облігацій. Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир. Після введення в експлуатацію житлового будинку та у разі розміщення облігацій компанія має передати їх власникам 10 000,00 кв. м квартир, що становить 73,5% загальної площі квартир комплексу. На звітну дату ПТП «ГЕФЕСТ» розмістило облігації у повному обсязі. 13 листопада 2007 року ДКЦПФР видала постійне Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А за номером 238/2/07.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПТП «ГЕФЕСТ» знижено до рівня uaB, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ПТП «ГЕФЕСТ», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	2 321,10	6 841,30	107 664,30	132 572,1	132 480,3	130 326,1	127 778,5
Необоротні активи	64,30	2 214,80	40 193,00	72 504,5	74 174,6	74 519,8	75 283,8
Незавершене будівництво	0,0	2 164,50	40 152,60	66 871,4	68 571,4	68 946,4	69 740,2
Основні засоби	64,30	50,30	40,40	5 633,1	5 603,2	5 573,4	5 543,6
Оборотні активи	2 256,80	4 626,50	67 471,30	60 067,6	58 305,7	55 806,3	52 494,7
виробничі запаси	20,50	374,90	603,10	603,1	603,1	603,1	603,1
Дебіторська заборгованість за товари:	165,40	113,50	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	42,80	50,80	7,00	81,6	77,5	52,6	7 855,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 027,70	4 086,70	14 690,20	11 401,8	12 546,2	13 428,9	5 436,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	52 000,00	46 832,7	44 460,3	41 710	38 599,5
Грошові кошти та їх еквіваленти:	-	-	-	-	-	-	-
в національній валюті	0,40	0,60	171,00	279,4	503,1	6,1	0,4
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	869	115,5	5,6	0
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	2 321,10	6 841,30	107 664,30	132 572,1	132 480,3	130 326,1	127 778,5
Власний капітал	49,20	2 317,80	1 227,40	(24 656,6)	(26 349,8)	(25 314,6)	(30 367,6)
Статутний капітал	170,00	2 420,00	2 420,00	18 064,4	18 064,4	18 064,4	18 064,4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(120,20)	(102,20)	(1 192,60)	(33 591,0)	(35 301,3)	(34 951,3)	(40 363,8)
Неоплачений капітал	0,60	0,0	0,0	9 130,0	9 112,9	8 427,7	8 068,2
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	4 353,10	104 420,00	137 790,2	136 643,5	135 189,8	138 768,3
Поточні зобов'язання	2 271,90	170,40	2 016,90	19 438,5	22 186,6	20 450,9	19 377,8
Короткострокові кредити банків	1 999,80	0,0	0,00	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	145,00	145,00	142,60	142,6	143,6	142,6	142,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	3,90	9,20	12,50	8,3	23,2	87,6	39,8
зі страхування	5,50	5,10	9,60	11,0	5,2	4,9	4,7
з оплати праці	10,70	11,10	21,10	23,7	12,2	11,4	11,1
Інші поточні зобов'язання	107,00	0,0	1 831,10	19 252,9	22 003,4	20 204,4	19 179,6
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Дані звіту про фінансові результати ПТП «ГЕФЕСТ», тис. грн.

Показник	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	1 558,0	0,0	0	0	0
Інші операційні доходи	40 829,3	4 200,7	849,1	8 230,7	1 758,9
Інші звичайні доходи	1 500,0	7 239,6	2 451,2	1 685,3	13 196,2
Надзвичайні доходи	-	-	-	-	-
Разом чисті доходи	43 887,3	11 440,3	3 300,3	9 916	14 955,1
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	-	-	-	-
Матеріальні витрати	81	-	-	-	-
Витрати на оплату праці	206,7	311,2	56,8	93,9	128,6
Відрахування на соціальні заходи	79,4	119,5	21,9	36,2	49,5
Амортизація	9,8	51,6	29,9	59,7	89,5
Інші операційні витрати	250,0	30 189,8	49,4	84,9	4 183,5
Інші звичайні витрати	44 350,8	7 999,3	3 213,8	11 001,6	9 043,6
Надзвичайні витрати	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-	-
Разом витрати	44 977,7	43 838,7	5 010,6	11 276,3	21 727,9
Чистий прибуток (збиток)	(1 090,4)	(32 398,4)	(1 710,3)	(1 360,3)	(6 772,8)

Балансові дані ТОВ «ГЕФЕСТ», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	10 015,50	10 473,50	12 773,50	23 672	23 061	25 407	25 613
Необоротні активи	494,20	1 705,40	4 087,50	13 978	13 235	12 540	11 843
Нематеріальні активи:	4,00	6,50	21,10	48	45	42	38
Незавершене будівництво	0,0	0,0	24,60	-	-	-	-
Основні засоби:	490,20	1 698,90	4 041,80	13 930	13 190	12 498	11 805
Оборотні активи	9 521,30	8 768,10	8 686,00	9 694	9 826	12 867	13 770
виробничі запаси	3 318,20	3 928,70	4 808,60	5 584	5 669	7 478	9 064
Дебіторська заборгованість за товари:	4 682,90	1 860,70	2 330,70	1 169	1 216	2 656	2 520
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	292,50	164,00	50,20	0,0	0	31	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 222,00	2 810,00	1 326,50	2 457	2 583	2 212	1 765
Грошові кошти та їх еквіваленти:	5,70	4,70	170,00	140	14	146	77
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	10 015,50	10 473,50	12 773,50	9 694	23 061	25 407	25 613
Власний капітал	651,00	914,00	1 554,10	6 311	7 048	8 677	10 566
Статутний капітал	12,00	12,00	12,00	12	5 000	5 000	5 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	639,00	902,00	1 542,10	6 299	6 726	6 735	6 552
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	986
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	4 678	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	5 480,00	4 999	4 277	4 142	3 988
Поточні зобов'язання	9 364,50	9 559,50	5 739,40	12 362	11 736	12 588	11 056
Короткострокові кредити банків	0,0	4 124,70	0,0	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	9 338,70	5 399,10	5 583,50	10 176	10 736	10 180	9 684
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>							
з бюджетом	3,20	4,30	96,70	25	36	27	44
зі страхування	7,20	10,50	18,20	41	20	19	19
з оплати праці	15,40	20,90	41,00	89	46	43	44
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	2 031	898	2 318	1 268
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ГЕФЕСТ», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	26 392,0	13 925,6	28 414,7	80 689,0	84 718,0	3 966	6 512	8 908
Собівартість	24 722,5	10 977,9	25 365,7	71 720,0	76 234,0	2 215	3 880	5 236
Валовий прибуток	1 669,5	2 947,7	3 049,0	8 969,0	8 484,0	1 751	2 632	3 672
Загальні витрати	1 039,2	2 346,5	1 366,1	5 5801,2	4 571,0	1 091	2 019	2 943
Інші операційні доходи	295,4	911,0	431,1	0,3	195,0	0	38	0
Інші операційні витрати	376,4	734,2	504,2	80,3	230,0	0	0	0
Операційний прибуток	549,3	778,0	1 609,8	3 308,8	3 878,0	660	651	729
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	3,2	3,0	0	0	0
Фінансові витрати	0,0	427,2	955,4	1 067,7	1 125,0	231	447	696
Інші доходи	2,2	2,2	80,8	52 000,0	0,0	0	986	986
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	52 017,4	0,0	0	746	746
Прибуток від звичайної діяльності	551,5	353,0	735,2	2 226,9	2 756	429	444	273
Податок на прибуток	31,7	90,0	95,1	128,0	136	6	12	24
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	38,5	0,0	4	4	4
Чистий прибуток	519,8	263,0	640,1	2 137,4	2 620,0	427	436	253



Хід будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі станом (зліва-направо) на 01.03.2008 р., на початок травня 2008 р. та на 22.08.2008 р.



Хід будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі станом (зліва-направо) на 20.02.2009 р., на 29.05.2009 р. та станом 08.09.2009 р.



Хід будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі станом на кінець листопада 2009 р.

Рейтинговий звіт GEFS – 001-011 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПТП «ГЕФЕСТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серія А – 50 500 000,00 грн. на загальну суму: 50 500 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	50,50 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 1 000 000 штук, загальна кількість - 1 000 000 штук
Термін розміщення:	з 22.06.2007 р. по 21.06.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 01.07.2010 р.
Термін погашення:	з 02.07.2010 р. по 02.12.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	19.04.2007 р.
Дата оновлення:	11.12.2009 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 ПТП «ГЕФЕСТ» за III квартал та 9 міс. 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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.

Рейтингова історія

Дата	19.04.2007	13.11.2008	03.03.2009	05.06.2009	11.09.2009	03.12.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження

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.

Кредитні рейтинги 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.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПТП «ГЕФЕСТ» підтримується:

- входженням ПТП «ГЕФЕСТ» до складу групи «ГЕФЕСТ», підприємствами якої як Генпідрядником та Замовником було реалізовано кілька інвестиційно-будівельних проектів у різних регіонах України загальною площею більш ніж 60,0 тис. кв. м;
- обсягом виконаних робіт за проектом будівництва житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, для фінансування якого ПТП «ГЕФЕСТ» здійснило випуск цільових облігацій серії А (ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінкою компанії, становить 71,4% станом на 30.09.2009 р.).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПТП «ГЕФЕСТ» обмежується:

- залежністю подальшого фінансування проекту та погашення кредитних зобов'язань від надходження коштів від продажів квартир/приміщень/паркомісць за проектом будівництва житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, в умовах поточної ситуації на ринку нерухомості, що несе додаткові ризики для діяльності компанії;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом майнових прав за проектом будівництва житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, для фінансування якого ПТП «ГЕФЕСТ» здійснило випуск цільових облігацій серії А;
- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	237,4	2 321,1	6 841,3	107 664,3	132 572,1	132 480,3	130 326,1	127 778,5
Власний капітал	90,9	49,2	2 317,8	1 227,4	(24 656,6)	(26 349,8)	(25 314,6)	(30 367,6)
Дебіторська заборгованість	106,9	2 235,9	4 251,0	14 697,2	11 483,4	12 623,7	13 481,5	13 291,7
Кредиторська заборгованість	146,6	272,1	170,4	185,8	185,6	183,2	246,5	198,2
Незавершене будівництво	0,0	0,0	2 164,5	40 152,6	66 871,4	68 571,4	68 946,4	69 740,2

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	3 міс. 2008 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.	9 міс. 2009 р.
Разом чисті доходи	739,2	11 440,3	3 300,3	9 916,0	14 955,1
Разом витрати	2 031,7	43 838,7	5 010,6	11 276,3	21 727,9
Чистий прибуток (збиток)	(1 292,5)	(32 398,4)	(1 710,3)	(1 360,3)	(6 772,8)

Приватне технічне підприємство «ГЕФЕСТ» (далі – ПТП «ГЕФЕСТ») було створено громадянином Греції у 1997 році. Через свого засновника підприємство входить до групи підприємств «ГЕФЕСТ», яка надає повний спектр будівельних та ремонтних послуг, у власності групи перебуває будівельна техніка, складські приміщення, обладнання та механізми. «ГЕФЕСТ» постійно співпрацює з ПП «Міханікі Україна» і виконує генпідрядні роботи на всіх об'єктах, що реалізує ПП «Міханікі Україна».

Будівельну діяльність «ГЕФЕСТ» 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.

Наразі підприємство як замовник здійснює реалізацію проекту будівництва житлово-торговельного комплексу та спортивного залу загальною площею 24,5 тис. кв. м за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1. Підрядником будівництва виступає ТОВ «ГЕФЕСТ», з яким 05.03.2006 р. було укладено договір будівельного підряду. Будівельні роботи на об'єкті мали розпочатись у II кварталі 2006 року, але через те, що Дозвіл ДАБК було отримано лише у листопаді 2006 року, фактично роботи розпочались наприкінці 2006 року. Обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на 30.09.2009 р. склав 69 740,2 тис. грн. Станом на листопад 2009 року на об'єкті виконано роботи з облаштування каркасу будівлі, на завершальній стадії знаходяться роботи з викладення зовнішніх стін, стяжка підлоги, частково виконано штукатурні роботи, роботи з облаштування фасаду будівлі, лише частково виконані роботи з підведення зовнішніх комунікацій. Ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінкою компанії, складає 71,4%.

Введення житлово-торговельного комплексу заплановано на IV квартал 2009 року (раніше введення об'єкта в експлуатацію планувалося в III кварталі 2009 року).

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ПТП «ГЕФЕСТ» зменшилась на 2 547,6 тис. грн. (з 130 326,1 тис. грн. до 127 778,5 тис. грн.). Активи підприємства сформовано, насамперед, незавершеним будівництвом, фінансовими інвестиціями та дебіторською заборгованістю. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, зокрема банківський кредит та зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ПТП «ГЕФЕСТ» протягом 9 міс. 2009 року була збитковою. Загалом, за результатами 9 міс. 2009 року чистий збиток товариства склав 6 772,8 тис. грн.

З метою залучення коштів для фінансування витрат, пов'язаних з будівництвом житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, ПТП «ГЕФЕСТ» уклало з комерційним банком кредитний договір. Станом на 30.09.2009 р. заборгованість компанії за кредитною лінією складає 9 380 тис. дол. США та 13 134,4 тис. грн., або 88 268,3 тис. грн. у гривневому еквіваленті.

Для фінансування будівництва житлово-торговельного комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Грецька, 1, ПТП «ГЕФЕСТ» здійснило випуск цільових облігацій. Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир. Після введення в експлуатацію житлового будинку та у разі розміщення облігацій компанія має передати їх власникам 10 000,00 кв. м квартир, що становить 73,5% загальної площі квартир комплексу. На звітну дату ПТП «ГЕФЕСТ» розмістило облігації у повному обсязі. 13 листопада 2007 року ДКЦПФР видала постійне Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А за номером 238/2/07.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПТП «ГЕФЕСТ» знижено до рівня uaB, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ПТП «ГЕФЕСТ», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	2 321,10	6 841,30	107 664,30	132 572,1	132 480,3	130 326,1	127 778,5
Необоротні активи	64,30	2 214,80	40 193,00	72 504,5	74 174,6	74 519,8	75 283,8
Незавершене будівництво	0,0	2 164,50	40 152,60	66 871,4	68 571,4	68 946,4	69 740,2
Основні засоби	64,30	50,30	40,40	5 633,1	5 603,2	5 573,4	5 543,6
Оборотні активи	2 256,80	4 626,50	67 471,30	60 067,6	58 305,7	55 806,3	52 494,7
виробничі запаси	20,50	374,90	603,10	603,1	603,1	603,1	603,1
Дебіторська заборгованість за товари:	165,40	113,50	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	42,80	50,80	7,00	81,6	77,5	52,6	7 855,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 027,70	4 086,70	14 690,20	11 401,8	12 546,2	13 428,9	5 436,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	52 000,00	46 832,7	44 460,3	41 710	38 599,5
Грошові кошти та їх еквіваленти:	-	-	-	-	-	-	-
в національній валюті	0,40	0,60	171,00	279,4	503,1	6,1	0,4
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	869	115,5	5,6	0
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	2 321,10	6 841,30	107 664,30	132 572,1	132 480,3	130 326,1	127 778,5
Власний капітал	49,20	2 317,80	1 227,40	(24 656,6)	(26 349,8)	(25 314,6)	(30 367,6)
Статутний капітал	170,00	2 420,00	2 420,00	18 064,4	18 064,4	18 064,4	18 064,4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(120,20)	(102,20)	(1 192,60)	(33 591,0)	(35 301,3)	(34 951,3)	(40 363,8)
Неоплачений капітал	0,60	0,0	0,0	9 130,0	9 112,9	8 427,7	8 068,2
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	4 353,10	104 420,00	137 790,2	136 643,5	135 189,8	138 768,3
Поточні зобов'язання	2 271,90	170,40	2 016,90	19 438,5	22 186,6	20 450,9	19 377,8
Короткострокові кредити банків	1 999,80	0,0	0,00	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	145,00	145,00	142,60	142,6	143,6	142,6	142,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	3,90	9,20	12,50	8,3	23,2	87,6	39,8
зі страхування	5,50	5,10	9,60	11,0	5,2	4,9	4,7
з оплати праці	10,70	11,10	21,10	23,7	12,2	11,4	11,1
Інші поточні зобов'язання	107,00	0,0	1 831,10	19 252,9	22 003,4	20 204,4	19 179,6
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Дані звіту про фінансові результати ПТП «ГЕФЕСТ», тис. грн.

Показник	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	1 558,0	0,0	0	0	0
Інші операційні доходи	40 829,3	4 200,7	849,1	8 230,7	1 758,9
Інші звичайні доходи	1 500,0	7 239,6	2 451,2	1 685,3	13 196,2
Надзвичайні доходи	-	-	-	-	-
Разом чисті доходи	43 887,3	11 440,3	3 300,3	9 916	14 955,1
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	-	-	-	-
Матеріальні витрати	81	-	-	-	-
Витрати на оплату праці	206,7	311,2	56,8	93,9	128,6
Відрахування на соціальні заходи	79,4	119,5	21,9	36,2	49,5
Амортизація	9,8	51,6	29,9	59,7	89,5
Інші операційні витрати	250,0	30 189,8	49,4	84,9	4 183,5
Інші звичайні витрати	44 350,8	7 999,3	3 213,8	11 001,6	9 043,6
Надзвичайні витрати	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-	-
Разом витрати	44 977,7	43 838,7	5 010,6	11 276,3	21 727,9
Чистий прибуток (збиток)	(1 090,4)	(32 398,4)	(1 710,3)	(1 360,3)	(6 772,8)

Балансові дані ТОВ «ГЕФЕСТ», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	10 015,50	10 473,50	12 773,50	23 672	23 061	25 407	25 613
Необоротні активи	494,20	1 705,40	4 087,50	13 978	13 235	12 540	11 843
Нематеріальні активи:	4,00	6,50	21,10	48	45	42	38
Незавершене будівництво	0,0	0,0	24,60	-	-	-	-
Основні засоби:	490,20	1 698,90	4 041,80	13 930	13 190	12 498	11 805
Оборотні активи	9 521,30	8 768,10	8 686,00	9 694	9 826	12 867	13 770
виробничі запаси	3 318,20	3 928,70	4 808,60	5 584	5 669	7 478	9 064
Дебіторська заборгованість за товари:	4 682,90	1 860,70	2 330,70	1 169	1 216	2 656	2 520
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	292,50	164,00	50,20	0,0	0	31	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 222,00	2 810,00	1 326,50	2 457	2 583	2 212	1 765
Грошові кошти та їх еквіваленти:	5,70	4,70	170,00	140	14	146	77
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	10 015,50	10 473,50	12 773,50	9 694	23 061	25 407	25 613
Власний капітал	651,00	914,00	1 554,10	6 311	7 048	8 677	10 566
Статутний капітал	12,00	12,00	12,00	12	5 000	5 000	5 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	639,00	902,00	1 542,10	6 299	6 726	6 735	6 552
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	986
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	4 678	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	5 480,00	4 999	4 277	4 142	3 988
Поточні зобов'язання	9 364,50	9 559,50	5 739,40	12 362	11 736	12 588	11 056
Короткострокові кредити банків	0,0	4 124,70	0,0	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	9 338,70	5 399,10	5 583,50	10 176	10 736	10 180	9 684
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>							
з бюджетом	3,20	4,30	96,70	25	36	27	44
зі страхування	7,20	10,50	18,20	41	20	19	19
з оплати праці	15,40	20,90	41,00	89	46	43	44
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	2 031	898	2 318	1 268
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ГЕФЕСТ», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	26 392,0	13 925,6	28 414,7	80 689,0	84 718,0	3 966	6 512	8 908
Собівартість	24 722,5	10 977,9	25 365,7	71 720,0	76 234,0	2 215	3 880	5 236
Валовий прибуток	1 669,5	2 947,7	3 049,0	8 969,0	8 484,0	1 751	2 632	3 672
Загальні витрати	1 039,2	2 346,5	1 366,1	5 5801,2	4 571,0	1 091	2 019	2 943
Інші операційні доходи	295,4	911,0	431,1	0,3	195,0	0	38	0
Інші операційні витрати	376,4	734,2	504,2	80,3	230,0	0	0	0
Операційний прибуток	549,3	778,0	1 609,8	3 308,8	3 878,0	660	651	729
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	3,2	3,0	0	0	0
Фінансові витрати	0,0	427,2	955,4	1 067,7	1 125,0	231	447	696
Інші доходи	2,2	2,2	80,8	52 000,0	0,0	0	986	986
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	52 017,4	0,0	0	746	746
Прибуток від звичайної діяльності	551,5	353,0	735,2	2 226,9	2 756	429	444	273
Податок на прибуток	31,7	90,0	95,1	128,0	136	6	12	24
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	38,5	0,0	4	4	4
Чистий прибуток	519,8	263,0	640,1	2 137,4	2 620,0	427	436	253



Хід будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі станом (зліва-направо) на 01.03.2008 р., на початок травня 2008 р. та на 22.08.2008 р.



Хід будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі станом (зліва-направо) на 20.02.2009 р., на 29.05.2009 р. та станом 08.09.2009 р.



Хід будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі станом на кінець листопада 2009 р.