

Рейтинговий звіт GEFS – 001-010 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:	11.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB-
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 II квартал та I півріччя 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
Рівень кредитного рейтингу	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів)

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

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 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 72,0% на 30.06.2009 р., проти 70,0% на 31.03.2009 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
Активи	237,4	2 321,1	6 841,3	107 664,3	132 572,1	132 480,3	130 326,1
Власний капітал	90,9	49,2	2 317,8	1 227,4	(24 656,6)	(26 349,8)	(25 314,6)
Дебіторська заборгованість	106,9	2 235,9	4 251,0	14 697,2	11 483,4	12 623,7	13 481,5
Кредиторська заборгованість	146,6	272,1	170,4	185,8	185,6	183,2	246,5
Незавершене будівництво	0,0	0,0	2 164,5	40 152,6	66 871,4	68 571,4	68 946,4

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	3 міс. 2007 р.	3 міс. 2008 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.
Разом чисті доходи	8 615,9	739,2	11 440,3	3 300,3	9 916,0
Разом витрати	8 706,8	2 031,7	43 838,7	5 010,6	11 276,3
Чистий прибуток (збиток)	(90,9)	(1 292,5)	(32 398,4)	(1 710,3)	(1 360,3)

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 II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. Зокрема в січні-червні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 876,5 млн. грн., що у порівняних цінах становить 52,1% від обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте – Біляївський район, будівельниками яких виконано левову частку (96,2%) загального обсягу робіт по області. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу уклалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими.

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. Обсяг незавершеного будівництва за проектом станом на 30.06.2009 р. склав 68 946,4 тис. грн. Станом на вересень 2009 року на об'єкті виконано роботи з облаштування каркасу будівлі, майже закінчено роботи зі 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 72%, проти 70% на минулу звітну дату.

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

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ПТП «ГЕФЕСТ» зменшилась на 2 154,2 тис. грн. (з 132 480,3 тис. грн. до 130 326,1 тис. грн.). Активи підприємства сформовано, насамперед, незавершеним будівництвом, фінансовими інвестиціями та дебіторською заборгованістю. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, зокрема банківський кредит та зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ПТП «ГЕФЕСТ» протягом 6 міс. 2009 року була збитковою. Загалом, за результатами 6 міс. 2009 року чистий збиток товариства склав 1 360,3 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 банком кредитний договір. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість компанії за кредитною лінією складає 9 380 тис. дол. США та 13 134,4 тис. грн., або 84 689,8 тис. грн. у гривневому еквіваленті. Протягом II кварталу 2009 року відбулося часткове погашення кредиту. Протягом II кварталу 2009 року сплачені відсотки за кредитом склали 2 386,3 тис. грн.

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» підтверджено на рівні *aaBB-*, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

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
Актив	2 321,10	6 841,30	107 664,30	132 572,1	132 480,3	130 326,1
Необоротні активи	64,30	2 214,80	40 193,00	72 504,5	74 174,6	74 519,8
Незавершене будівництво	0,0	2 164,50	40 152,60	66 871,4	68 571,4	68 946,4
Основні засоби	64,30	50,30	40,40	5 633,1	5 603,2	5 573,4
Оборотні активи	2 256,80	4 626,50	67 471,30	60 067,6	58 305,7	55 806,3
виробничі запаси	20,50	374,90	603,10	603,1	603,1	603,1
Дебіторська заборгованість за товари:	165,40	113,50	0,0	0,0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	42,80	50,80	7,00	81,6	77,5	52,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 027,70	4 086,70	14 690,20	11 401,8	12 546,2	13 428,9
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	52 000,00	46 832,7	44 460,3	41 710
Грошові кошти та їх еквіваленти:	-	-	-	-	-	-
в національній валюті	0,40	0,60	171,00	279,4	503,1	6,1
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	869	115,5	5,6
Витрати майбутніх періодів	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
Власний капітал	49,20	2 317,80	1 227,40	(24 656,6)	(26 349,8)	(25 314,6)
Статутний капітал	170,00	2 420,00	2 420,00	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)
Неоплачений капітал	0,60	0,0	0,0	9 130,0	9 112,9	8 427,7
Забезпечення наступних витрат і платежів	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
Поточні зобов'язання	2 271,90	170,40	2 016,90	19 438,5	22 186,6	20 450,9
Короткострокові кредити банків	1 999,80	0,0	0,00	0,0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	145,00	145,00	142,60	142,6	143,6	142,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	3,90	9,20	12,50	8,3	23,2	87,6
зі страхування	5,50	5,10	9,60	11,0	5,2	4,9
з оплати праці	10,70	11,10	21,10	23,7	12,2	11,4
Інші поточні зобов'язання	107,00	0,0	1 831,10	19 252,9	22 003,4	20 204,4
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

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

Показник	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	1 558,0	0,0	0,0	0	0
Інші операційні доходи	40 829,3	-	4 200,7	849,1	8 230,7
Інші звичайні доходи	1 500,0	739,2	7 239,6	2 451,2	1 685,3
Надзвичайні доходи	-	-	-	-	-
Разом чисті доходи	43 887,3	739,2	11 440,3	3 300,3	9 916
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	-	-	-	-
Матеріальні витрати	81	-	-	-	-
Витрати на оплату праці	206,7	80,6	311,2	56,8	93,9
Відрахування на соціальні заходи	79,4	31,0	119,5	21,9	36,2
Амортизація	9,8	2,1	51,6	29,9	59,7
Інші операційні витрати	250,0	57,5	30 189,8	49,4	84,9
Інші звичайні витрати	44 350,8	1 860,6	7 999,3	3 213,8	11 001,6
Надзвичайні витрати	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-	-
Разом витрати	44 977,7	2 031,7	43 838,7	5 010,6	11 276,3
Чистий прибуток (збиток)	(1 090,4)	(1 292,5)	(32 398,4)	(1 710,3)	(1 360,3)

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
Актив	10 015,50	10 473,50	12 773,50	23 672	23 061	25 407
Необоротні активи	494,20	1 705,40	4 087,50	13 978	13 235	12 540
Нематеріальні активи:	4,00	6,50	21,10	48	45	42
Незавершене будівництво	0,0	0,0	24,60	-	-	-
Основні засоби:	490,20	1 698,90	4 041,80	13 930	13 190	12 498
Оборотні активи	9 521,30	8 768,10	8 686,00	9 694	9 826	12 867
виробничі запаси	3 318,20	3 928,70	4 808,60	5 584	5 669	7 478
Дебіторська заборгованість за товари:	4 682,90	1 860,70	2 330,70	1 169	1 216	2 656
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	292,50	164,00	50,20	0,0	0	31
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 222,00	2 810,00	1 326,50	2 457	2 583	2 212
Грошові кошти та їх еквіваленти:	5,70	4,70	170,00	140	14	146
Витрати майбутніх періодів	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
Власний капітал	651,00	914,00	1 554,10	6 311	7 048	8 677
Статутний капітал	12,00	12,00	12,00	12	5 000	5 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	639,00	902,00	1 542,10	6 299	6 726	6 735
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	4 678	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	5 480,00	4 999	4 277	4 142
Поточні зобов'язання	9 364,50	9 559,50	5 739,40	12 362	11 736	12 588
Короткострокові кредити банків	0,0	4 124,70	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
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>						
з бюджетом	3,20	4,30	96,70	25	36	27
зі страхування	7,20	10,50	18,20	41	20	19
з оплати праці	15,40	20,90	41,00	89	46	43
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	2 031	898	2 318
Доходи майбутніх періодів	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
Чистий обсяг продажу	26 392,0	13 925,6	28 414,7	80 689,0	84 718,0	3 966	6 512
Собівартість	24 722,5	10 977,9	25 365,7	71 720,0	76 234,0	2 215	3 880
Валовий прибуток	1 669,5	2 947,7	3 049,0	8 969,0	8 484,0	1 751	2 632
Загальні витрати	1 039,2	2 346,5	1 366,1	5 5801,2	4 571,0	1 091	2 019
Інші операційні доходи	295,4	911,0	431,1	0,3	195,0	0	38
Інші операційні витрати	376,4	734,2	504,2	80,3	230,0	0	0
Операційний прибуток	549,3	778,0	1 609,8	3 308,8	3 878,0	660	651
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	3,2	3,0	0	0
Фінансові витрати	0,0	427,2	955,4	1 067,7	1 125,0	231	447
Інші доходи	2,2	2,2	80,8	52 000,0	0,0	0	986
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	52 017,4	0,0	0	746
Прибуток від звичайної діяльності	551,5	353,0	735,2	2 226,9	2 756	429	444
Податок на прибуток	31,7	90,0	95,1	128,0	136	6	12
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	38,5	0,0	4	4
Чистий прибуток	519,8	263,0	640,1	2 137,4	2 620,0	427	436



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 на 20.02.2009 р. та станом на 29.05.2009 р.



Хід будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі станом 08.09.2009 р.