

## **Рейтинговий звіт GEFS – 001-012 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:	13.04.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB</b>
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 IV квартал та 2009 рік 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	03.12.2009	13.04.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 72% станом на 31.12.2009 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;
- від'ємним значенням власного капіталу ПТП «ГЕФЕСТ» (31 179,4 тис. грн. станом на 31.12.2009 р.)
- 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	30.09.2009	31.12.2009
Активи	237,4	2 321,1	6 841,3	107 664,3	132 572,1	127 778,5	128 262,5
Власний капітал	90,9	49,2	2 317,8	1 227,4	(24 656,6)	(30 367,6)	(31 179,4)
Дебіторська заборгованість	106,9	2 235,9	4 251,0	14 697,2	11 483,4	13 291,7	16 220,1
Кредиторська заборгованість	146,6	272,1	170,4	185,8	185,6	198,2	163,9
Незавершене будівництво	0,0	0,0	2 164,5	40 152,6	66 871,4	69 740,2	70 448,5

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	3 міс. 2008 р.	2008 р.	9 міс. 2009 р.	2009 р.
Разом чисті доходи	739,2	11 440,3	14 955,1	20 407,9
Разом витрати	2 031,7	43 838,7	21 727,9	28 043,0
Чистий прибуток (збиток)	(1 292,5)	(32 398,4)	(6 772,8)	(7 635,1)

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. 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 виконаних будівельних робіт в цілому по Одеській області зменшився на 42,3% і становив 2 103,7 млн. грн. Деяко 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 Одеській області введено в експлуатацію 631 будинок на 5837 квартир, загальною площею 537,2 тис. кв. м., що на 36,6% менше, ніж у 2008р. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від поживлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку

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. Підприємством 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 31.12.2009 р. склав 70 448,5 тис. грн. Станом на березень 2010 року на об'єкті виконано роботи з облаштування каркасу будівлі, тривають зовнішні оздоблювальні роботи, роботи з облаштування інженерних мереж. Ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінкою компанії, складає 72,0%.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ПТП «ГЕФЕСТ» збільшилась на 484,0 тис. грн. (з 127 778,5 тис. грн. до 128 262,5 тис. грн.). Активи підприємства

сформовано, насамперед, незавершеним будівництвом, фінансовими інвестиціями та дебіторською заборгованістю. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, зокрема банківський кредит та зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ПТП «ГЕФЕСТ» протягом 2009 року була збитковою. Загалом, за результатами року чистий збиток товариства склав 7 635,1 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 **aaB**, 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	30.09.2009	31.12.2009
<b>Актив</b>	<b>2 321,10</b>	<b>6 841,30</b>	<b>107 664,30</b>	<b>132 572,1</b>	<b>127 778,5</b>	<b>128 262,5</b>
<b>Необоротні активи</b>	64,30	2 214,80	40 193,00	72 504,5	75 283,8	75 952,6
Незавершене будівництво	0,0	2 164,50	40 152,60	66 871,4	69 740,2	70 448,5
Основні засоби	64,30	50,30	40,40	5 633,1	5 543,6	5 504,1
<b>Оборотні активи</b>	2 256,80	4 626,50	67 471,30	60 067,6	52 494,7	52 309,9
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	7 855,6	128,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 027,70	4 086,70	14 690,20	11 401,8	5 436,1	16 092,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	52 000,00	46 832,7	38 599,5	35 475,4
Грошові кошти та їх еквіваленти:	-	-	-	-	-	-
в національній валюті	0,40	0,60	171,00	279,4	0,4	11,3
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	869	0	0
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>2 321,10</b>	<b>6 841,30</b>	<b>107 664,30</b>	<b>132 572,1</b>	<b>127 778,5</b>	<b>128 262,5</b>
<b>Власний капітал</b>	49,20	2 317,80	1 227,40	(24 656,6)	(30 367,6)	(31 179,4)
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)	(40 363,8)	(41 226,1)
Неоплачений капітал	0,60	0,0	0,0	9 130,0	8 068,2	8 017,7
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	0,0	4 353,10	104 420,00	137 790,2	138 768,3	138 513,1
<b>Поточні зобов'язання</b>	2 271,90	170,40	2 016,90	19 438,5	19 377,8	20 928,8
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	142,6	105,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	3,90	9,20	12,50	8,3	39,8	39,8
зі страхування	5,50	5,10	9,60	11,0	4,7	5,9
з оплати праці	10,70	11,10	21,10	23,7	11,1	13,2
Інші поточні зобов'язання	107,00	0,0	1 831,10	19 252,9	19 179,6	20 764,9
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

## Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	1 558,0	0,0	0	0
Інші операційні доходи	40 829,3	4 200,7	1 758,9	2 014,8
Інші звичайні доходи	1 500,0	7 239,6	13 196,2	18 393,1
Надзвичайні доходи	-	-	-	-
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>43 887,3</b>	<b>11 440,3</b>	<b>14 955,1</b>	<b>20 407,9</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	-	-	-
Матеріальні витрати	81	-	-	-
Витрати на оплату праці	206,7	311,2	128,6	168,5
Відрахування на соціальні заходи	79,4	119,5	49,5	64,9
Амортизація	9,8	51,6	89,5	129
Інші операційні витрати	250,0	30 189,8	4 183,5	4 227,8
Інші звичайні витрати	44 350,8	7 999,3	9 043,6	23 452,8
Надзвичайні витрати	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-
<b>Разом витрати</b>	<b>44 977,7</b>	<b>43 838,7</b>	<b>21 727,9</b>	<b>28 043,0</b>
Чистий прибуток (збиток)	(1 090,4)	(32 398,4)	(6 772,8)	(7 635,1)



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.



Хід будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі станом на початок квітня 2010 р.