

Рейтинговий звіт GEFS 001-013

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПТП «ГЕФЕСТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові
Обсяг випуску:	серії А – 50 500 000,00 грн. на загальну суму: 50 500 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 50,50 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 000 000 штук загальна кількість: 1 000 000 штук
Термін розміщення:	серії А – з 22.06.2007 р. по 21.06.2008 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 01.07.2010 р.
Термін погашення:	серії А – з 02.07.2010 р. по 02.12.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	29.12.2010
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 I квартал 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

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.

Історія кредитного рейтингу

Дата	19.04.2007	13.11.2008	03.03.2009	03.12.2009	13.04.2010	29.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	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.

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

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.

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 понад 60 тис. кв. м;
- обсягом виконаних робіт за проектом будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі, для фінансування якого ПТП «ГЕФЕСТ» здійснило випуск цільових облігацій серії А (ступінь будівельної готовності об'єкта, за оцінкою компанії, становить 92% станом на 30.09.2010 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 по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі, 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 по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі, для фінансування якого ПТП «ГЕФЕСТ» здійснило випуск цільових облігацій серії А;
- від'ємним значенням власного капіталу ПТП «ГЕФЕСТ» (станом на 31.03.2010 р. – (-) 31,5 млн. грн.);
- 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 фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	2 321	6 841	107 664	132 572	128 263	127 793
Незавершене будівництво	–	2 165	40 153	66 871	70 449	71 277
Основні засоби	64	50	40	5 633	5 504	5 484
Поточні фінансові інвестиції	–	–	52 000	46 833	35 475	31 864
Власний капітал	49	2 318	1 227	(-) 24 657	(-) 31 179	(-) 31 512
Довгострокові зобов'язання	–	4 353	104 420	137 790	138 513	138 491
Дебіторська заборгованість	2 236	4 251	14 697	11 483	16 220	18 564
Кредиторська заборгованість	165	170	186	186	164	135
Інші поточні зобов'язання	107	–	1 831	19 253	20 765	20 680

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I квартал 2009	2009	I квартал 2010
Разом чисті доходи	6 512	43 887	11 440	3 300	20 408	6 698
Разом витрати	6 494	44 978	43 839	5 011	28 043	7 074
Чистий прибуток (збиток)	18	(-) 1 090	(-) 32 398	(-) 1 710	(-) 7 635	(-) 376

ПТП «ГЕФЕСТ» зареєстровано Виконавчим комітетом Одеської міської ради 17 вересня 1997 року (код за ЄДРПОУ 25037625). Юридична та фактична адреса: м. Одеса, вул. Буніна, буд. 33, кв. 15.

ПТП «ГЕФЕСТ» входить до групи підприємств «ГЕФЕСТ», до складу якої, окрім Емітента, входять ТОВ «ГЕФЕСТ» та СПД Бумбурас П.В. Основним видом діяльності ПТП «ГЕФЕСТ» є будівництво. Для здійснення будівельних робіт підприємство отримало Ліцензію Серії АБ №204388, видану Державним комітетом України з будівництва та архітектури 7 серпня 2005 року, строк дії – до 7 серпня 2010 року (у стадії продовження).

ПТП «ГЕФЕСТ» здійснює будівельну діяльність на ринку Одеської області, який до 2009 року розвивався відповідно до загальноукраїнських тенденцій. За підсумками 2009 року в Одеській області спостерігався спад будівництва – обсяги введення в експлуатацію житла були в 1,6 рази менші за попередній рік. На відміну, від загальноукраїнської ситуації, в Одеській області у 2010 році обсяги введення в експлуатацію продовжували скорочуватися – за 9 місяців 2010 року введено в експлуатацію 290 тис. кв. м житла, що 6,3% менше, ніж торік. Основною проблемою залишається проблема із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. Відновлення будівельної галузі слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

ПТП «ГЕФЕСТ» вперше як Замовник здійснює реалізацію проекту будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі загальною площею 22,6 тис. кв. м. Рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 15.10.2005 р. № 661 ПТП «ГЕФЕСТ» було надано дозвіл на проектування і будівництво житлового та торговельного комплексу і спортивного залу. Відповідно до цього рішення між виконавчим комітетом Одеської міської ради та ПТП «ГЕФЕСТ» було укладено договір на право забудівлі земельної ділянки та рішенням Одеської міської ради № 5205-IV від 23.12.2005 р. передано земельні ділянки загальною площею 0,3958 га за вказаною адресою. Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю м. Одеси ПТП «ГЕФЕСТ» видано Дозвіл № 576/06 від 07.11.2006 р. на виконання будівельних робіт терміном дії до 31.12.2009 р.

Генеральним підрядником виступає ТОВ «ГЕФЕСТ» (Договір будівельного підряду № 05/03 від 05.03.2006 р.). Вартість будівництва згідно зі зведеним кошторисним розрахунком від 22.09.2006 р. складає 95 155,595 тис. грн. Будівельні роботи розпочалися наприкінці 2006 року. Введення житлово-торговельного комплексу було заплановано на IV квартал 2010 року. За період з березня по вересень 2010 року ступінь будівельної готовності об'єкта зросла з 72% до 92%. На 01.10.2010 р. сума незавершеного будівництва становила 74 904 тис. грн.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ПТП «ГЕФЕСТ» не змінилася та на 31.03.2010 р. склала 127 793 тис. грн. Необоротні активи підприємства зросли на 1,1%, до 76 761 тис. грн. (60,1% активів), за рахунок збільшення незавершеного будівництва, де обліковуються витрати з будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі. Оборотні активи зменшилися на 2,5%, до 51 032 тис. грн., внаслідок реалізації облігацій ПТП «ГЕФЕСТ», що перебувають на рахунку у цінних паперах.

У I кварталі 2010 року, порівняно з I кварталом 2009 року, сума чистих доходів ПТП «ГЕФЕСТ» зросла у 2 рази та склала 6 698 тис. грн., витрат – на 41,2%, до 7 074 тис. грн., за рахунок здійснення операцій з цінними паперами (реалізації облігацій). Діяльність підприємства залишилася збитковою: сума чистого збитку склала 376 тис. грн., що у 4,5 рази менше, ніж торік.

Фінансові зобов'язання ПТП «ГЕФЕСТ» станом на 31.03.2010 р. представлено заборгованістю за кредитом на суму 87 991 тис. грн. Крім того, підприємство здійснило випуск цільових облігацій серії А номінальним обсягом 50 500 тис. грн. з метою фінансування будівництва житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1, у м. Одесі. При погашенні одна облігація дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі квартири у зазначеному житловому комплексі. ПТП «ГЕФЕСТ» розмістило облігації у повному обсязі. Під час погашення, яке мало закінчитися 02.12.2010 р., облігації було погашено неповністю через затримки в оформленні документів із власниками. Емітентом подано звіт про наслідки погашення облігацій до ДКЦПФР.



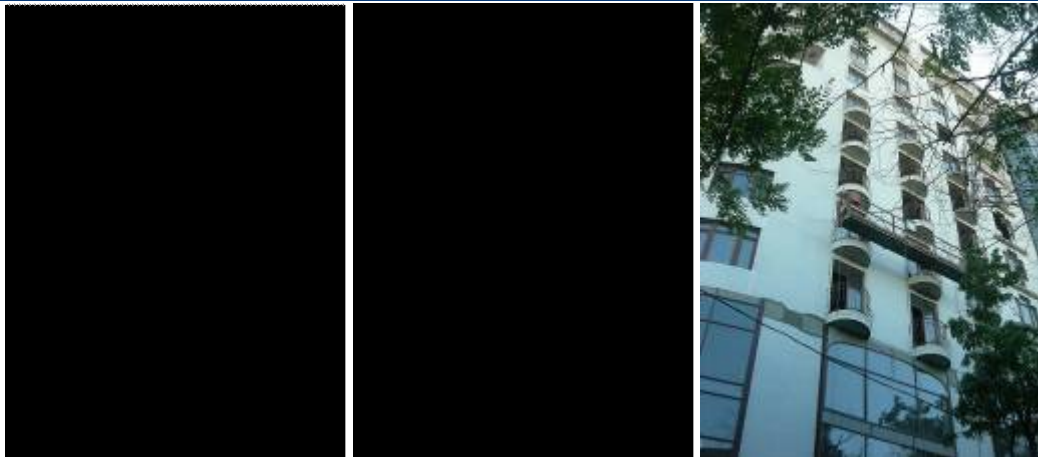
Макет житлово-торговельного комплексу по вул. Грецькій, 1 у м. Одесі

Джерело: ПТП «ГЕФЕСТ»



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

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»



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

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ПТП «ГЕФЕСТ» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз **«негативний»**.

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

Балансові дані ПТП «ГЕФЕСТ», тис. грн.

	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
АКТИВ							
I. Необоротні активи							
Незавершене будівництво	020	–	2 165	40 153	66 871	70 449	71 277
Основні засоби:							
залишкова вартість	030	64	50	40	5 633	5 504	5 484
первісна вартість*	031	187	187	187	5 831	5 831	5 831
знос*	032	123	137	147	198	327	347
Довгострокові фінансові інвестиції	040						
Інші необоротні активи	070						
Усього за розділом I	080	64	2 215	40 193	72 505	75 953	76 761
II. Оборотні активи							
Виробничі запаси	100	21	375	603	603	603	603
Готова продукція	130	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	160	165	114	–	–	–	–
первісна вартість	161	165	114	–	–	–	–
резерв сумнівних боргів	162						
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	170	43	51	7	82	128	298
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	2 028	4 087	14 690	11 402	16 092	18 266
Поточні фінансові інвестиції	220			52 000	46 833	35 475	31 864
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	230	–	1	171	279	11	–
в іноземній валюті	240	–	–	–	869	–	–
Інші оборотні активи	250						
Усього за розділом II	260	2 257	4 627	67 471	60 068	52 310	51 032
III. Витрати майбутніх періодів	270	–	4	–	–	–	–
Баланс	280	2 321	6 845	107 664	132 572	128 263	127 793
ПАСИВ							
I. Власний капітал							
Статутний капітал	300	170	2 420	2 420	18 064	18 064	18 064
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–	–	–
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	(-) 120	(-) 102	(-) 1 193	(-) 33 591	(-) 41 226	(-) 41 602
Неоплачений капітал	360	1	–	–	9 130	8 018	7 975
Усього за розділом I	380	49	2 318	1 227	(-) 24 657	(-) 31 179	(-) 31 512
II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування	430	–	–	–	–	–	–
III. Довгострокові зобов'язання	480	–	4 353	104 420	137 790	138 513	138 491
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	500	2 000	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	–

	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	530	145	145	143	143	105	105
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	550	4	9	13	8	40	8
зі страхування	570	6	5	10	11	6	7
з оплати праці	580	11	11	21	24	13	15
Інші поточні зобов'язання	610	107	–	1 831	19 253	20 765	20 680
Усього за розділом IV	620	2 272	170	2 017	19 439	20 929	20 815
V. Доходи майбутніх періодів	630	–	–	–	–	–	–
Баланс	640	2 321	6 841	107 664	132 572	128 263	127 793

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

Стаття	Код рядка	2006	2007	2008	I квартал 2009	2009	I квартал 2010
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	010	2 636	1 870	–	–	–	–
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	015	439	312	–	–	–	–
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	030	2 197	1 558	–	–	–	–
Інші операційні доходи	040	4 315	40 829	4 201	849	2 015	230
Інші звичайні доходи	050	–	1 500	7 240	2 451	18 393	6 468
Надзвичайні доходи	060	–	–	–	–	–	–
Разом чисті доходи	070	6 512	43 887	11 440	3 300	20 408	6 698
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	080	–	–	–	–	–	–
Матеріальні затрати	090	1 555	81	–	–	–	–
Витрати на оплату праці	100	142	207	311	57	169	48
Відрахування на соціальні заходи	110	54	79	120	22	65	19
Амортизація	120	14	10	52	30	129	30
Інші операційні витрати	130	7	250	30 190	49	4 228	395
Собівартість	140	–	–	5 167	1 639	–	–
Інші звичайні витрати	150	4 717	44 351	7 999	3 214	23 453	6 583
Надзвичайні витрати	160	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	170	5	–	–	–	–	–
Разом чисті витрати	180	6 494	44 978	43 839	5 011	28 043	7 074
Чистий прибуток (збиток)	190	18	(-) 1 090	(-) 32 398	(-) 1 710	(-) 7 635	(-) 376