

Рейтинговий звіт OFDV 001-009 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ОФПРОДИВ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові, звичайні облигації
Обсяг емісії:	серія А – 94 378 050,00 грн.; серія В – 1 671 930,00 грн.; серія С – 1 042 470,00 грн.; серія D – 631 940,00 грн. на загальну суму: 97 724 390,00 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 1 613 300 штук; серія В – 28 580 штук; серія С – 17 820 штук; серія D – 4 штуки. на загальну суму: 1 659 704 штуки
Номінальна вартість однієї облигації:	серій А – С – 58,50 грн.; серії D – 157 985,00 грн.
Термін розміщення:	з 14.01.2008 р. (але не раніше, ніж через 10 днів після публікації зареєстрованого у ДКЦПФР проспекту емісії в офіційному друкованому виданні ДКЦПФР) по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2010 р.
Термін погашення:	з 01.01.2011 р. по 01.04.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.11.2007 р.
Дата оновлення:	19.11.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaB+
Прогноз:	стабільний

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 ТОВ «ОФПРОДИВ» за III квартал та 9 місяців 2009 року (джерело – www.stockmarket.gov.ua), а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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	13.11.2007 р.	31.03.2009 р.	07.08.2009 р.	24.09.2009 р.	19.11.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	Стабільний	Стабільний	Стабільний	Стабільний	Стабільний
Рейтингова дія:	Визначення	Підтвердження	Підтвердження	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.

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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ОФПРОДИВ» підтримується:

- перебуванням на завершальній стадії об'єкта будівництва (житловий будинок з вбудованими торговельно-офісними приміщеннями та підземним паркінгом по вул. П. Запорожця, 26-А у м. Києві), приміщення в якому будуть передаватися в межах погашення випуску цільових облігацій серій А-Д;
- входженням генпідрядника будівництва житлового будинку по вул. П. Запорожця, 26-А у м. Києві (ВАТ «Нафтогазбуд-Україна») до групи компаній, що мають досвід будівництва та введення в експлуатацію житлової та нежитлової нерухомості.

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

- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-)11 903,6 тис. грн. станом на 30.09.2009 р.), що зумовлено збитковою діяльністю Емітента;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	16,9	1 079,2	62 850,8	231 558,6	213 327	231 868,6	231 230,9
Власний капітал	15,1	(76,6)	(3 237,9)	(11 565,1)	(11 709)	(11 780,5)	(11 903,6)
Дебіторська заборгованість	0,0	360,3	9 656,7	103 409,7	94 962	111 044,8	105 870
Поточні зобов'язання	1,8	3,2	340,6	18 107,7	20	11 633,1	18 951,9
Незавершене виробництво	16,8	717,8	0,0	0	0	0	0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	43 086,5	92 769,1	92 774	92 773,5	96 814,3
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	10 108,0	32 084,5	25 556	24 777,6	25 259,8

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Разом доходи	0,0	0,0	0,3	101 432,1	9 359	9 570,2	9 396,2
Разом витрати	5,4	91,7	3 120,6	109 742,3	9 506	9 785,6	9 599,5
Чистий прибуток (збиток)	(5,4)	(91,7)	3 120,3	(8 310,2)	(147)	(215,4)	(203,3)

Основними видами діяльності товариства з обмеженою відповідальністю «ОФПРОДИВ» (далі – ТОВ «ОФПРОДИВ») за КВЕД є: «Будівництво будівель», «Оптова торгівля будівельними матеріалами», «Інші види спеціалізованої торгівлі», «Посередництво у торгівлі товарами широкого асортименту» та «Інші спеціалізовані будівельні роботи». Ліцензії на здійснення будівельної діяльності компанія не має.

ТОВ «ОФПРОДИВ» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі вперше (як Замовник та Інвестор) здійснює проект будівництва житлового будинку з вбудованими торговельно-офісними приміщеннями та підземним паркінгом по вул. П. Запорожця, 26-А у м. Києві. Загальна вартість об'єкта будівництва згідно з графіком фінансування складає 110 193 020,0 грн. Загалом станом на 30.09.2009 р. обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 96 814,3 тис. грн. (збільшення на 96 814,3 тис. грн. протягом III кварталу 2009 року). Станом на листопад 2009 року на об'єкті будівництва облаштовано залізобетонний каркас будівлі, викладено зовнішні стіни та перегородки, оздоблено фасад будівлі, виконано внутрішні опоряджувальні роботи, зведено тепловий пункт та трансформаторну підстанцію. Також виконано монтаж ліфтів та дверей, благоустрій прибудинкової території, монтаж системи димовидалення та пожежної сигналізації. У стадії виконання перебувають роботи з підключення до зовнішніх інженерних мереж. За оцінками компанії, ступінь будівельної готовності будинку станом на кінець вересня 2009 р. складає 98%.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно з статистичними даними, в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 міс. 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%. Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами. Багато 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 столиці. 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..

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ОФПРОДИВ» зменшилась на 637,7 тис. грн., або 0,28% (з 231 868,6 тис. грн. до 231 230,9 тис. грн.). Основним елементом активу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії, а також дебіторська заборгованість. Основним джерелом

формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме банківські кредити, отримані товариством, та зобов'язання за власними розміщеними облігаціями. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ОФПРОДИВ» протягом 9 міс. 2009 року була збитковою. Загалом збиток товариства склав 203,3 тис. грн.

Підприємство активно користується банківськими кредитами. З метою залучення коштів на будівництво ТОВ «ОФПРОДИВ» уклало два кредитні договори. Заборгованість за двома кредитами на 30.09.2009 р. складала 123 845,0 тис. грн.

3 грудня 2007 року випуск облігацій серій А, В, С та D ТОВ «ОФПРОДИВ» було зареєстровано ДКЦПФР (тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від 929/2/07-Т до 932/2/07-Т). Протягом I кварталу 2008 року товариство розмістило облігації серій А, В, С, D та отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від 929/2/07-Т до 932/2/07-Т (дата реєстрації – 03.12.2007 р., дата видачі – 13.02.2008 р.).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ОФПРОДИВ» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

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

Балансові дані ТОВ «ОФПРОДИВ», 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	16,9	1 079,2	62 863,7	231 558,6	213 327	231 868,6	231 230,9
Необоротні активи	0,0	0,0	53 198,7	124 889,1	118 330	117 551,1	122 074,1
Незавершене будівництво	0,0	0,0	43 086,5	92 769,1	92 774	92 773,5	96 814,3
Основні засоби:	0,0	0,0	4,2	35,5	0	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	10 108,0	32 084,5	25 556	24 777,6	25 259,8
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Оборотні активи	16,9	1 078,2	9 662,7	106 669,5	94 997	114 317,4	109 156,7
виробничі запаси	16,8	717,8	0,0	0	5	0	4,8
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	359,3	0,0	74 773,1	76 805	82 045,9	80 369,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,0	7 602,3	14 103,3	17 302	14 120,0	14 116
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	1,0	2 054,4	14 533,3	855	14 878,9	11 384,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,1	0,1	6,0	8,3	30	9,4	5,3
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	3 251,5	0	3 263,2	3 276,6
Витрати майбутніх періодів	0,0	1,0	2,3	0,1	0	0,1	0,1
Пасив	16,9	1 079,2	62 863,7	231 558,6	213 327	231 868,6	231 230,9
Власний капітал	15,1	(76,6)	(3 250,8)	(11 565,1)	(11 709)	(11 780,5)	(11 903,6)
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20	20,5	20,5
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5,4)	(97,1)	(3 271,3)	(11 585,6)	(11 729)	(11 801,0)	(11 924,1)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	1 152,6	65 761,0	225 016	225 016	225 016	224 182,6
Поточні зобов'язання	1,8	3,2	340,6	18 107,7	20	18 633,1	18 951,9
Кредиторська заборгованість за товари	0,9	2,3	7,3	12 156,7	0	12 648,4	12 666,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,9	0,0	44,8	20	58,7	4,9
Інші поточні зобов'язання	0,9	0,0	333,3	5 906,3	0	5 926	6 280,8
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0

Фінансові результати ТОВ «ОФПРОДИВ», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,5	0	5	5
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,3	101 431,6	0	0	0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	9 359	9 565,2	9 391,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Разом доходи	0,0	0,0	0,3	101 432,1	9 359	9 570,2	9 396,2
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	701,0	0,0	0	0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	12,2	17,1	17	0	0
Витрати на оплату праці	0,0	46,6	146,5	279,1	50	77,7	106
Відрахування на соціальні заходи	0,0	15,9	56,3	107,2	23	29,9	40,8
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	5,4	730,2	128,3	109 338,9	9 416	67,6	61,5
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	2 777,3	0	0	9 610,4	9 391,2
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Разом витрати	5,4	91,7	3 120,6	109 742,3	9 506	9 785,6	9 599,5
Чистий прибуток (збиток)	(5,4)	(91,7)	(3 120,6)	(8 310,2)	(147)	(215,4)	(203,3)



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. П. Запорозця, 26-А станом на (зліва - направо) початок листопада 2007 року, початок лютого 2008 року, початок травня 2008 року



Об'єкт будівництва по вул. П. Запорозця, 26-А станом на вересень 2009 року



Об'єкт будівництва по вул. П. Запорожця, 26-А станом на листопад 2009 року