

Рейтинговий звіт OFDV 001-013

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:	облігації іменні цільові
Обсяг випуску:	серії А – 94 378 050,00 грн.; серії В – 1 671 930,00 грн.; серії С – 1 042 470,00 грн.; серії D – 631 940,00 грн. на загальну суму: 97 724 390,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А-С – 58,50 грн.; серії D – 157 985,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 613 300 штук; серії В – 28 580 штук; серії С – 17 820 штук; серії D – 4 штуки на загальну суму: 1 659 704 штуки
Термін розміщення:	серій А-D – з 14.01.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	серій А-D – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.12.2010 р.
Термін погашення:	серій А-D – з 01.01.2011 р. по 01.04.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	28.12.2010
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 9 місяців 2010 року (джерело – www.stockmarket.gov.ua), 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	13.11.2007	14.09.2010	28.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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

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 ТОВ «ОФПРОДИВ» підтримується:

- перебуванням на завершальній стадії об'єкта будівництва (житловий будинок з вбудованими торговельно-офісними приміщеннями та підземним паркінгом по вул. П. Запорожця, 26А у м. Києві), приміщення в якому будуть передаватися в межах погашення випуску цільових облігацій серій А-D;

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

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 30.09.2010 р. – (-) 49,5 млн. грн.);
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	1 079	62 851	231 559	226 136	214 411	214 523	220 019
Власний капітал	(-) 77	(-) 3 238	(-) 11 565	(-) 43 204	(-) 47 194	53 688	(-) 49 532
Дебіторська заборгованість	360	9 657	103 410	115 625	70 712	71 687	70 061
Поточні зобов'язання	3	341	18 108	46 297	38 542	43 767	40 098
Незавершене виробництво	718	-	-	-	-	-	-
Незавершене будівництво	-	43 087	92 769	96 884	97 391	96 006	100 079
Довгострокові інвестиції	-	10 108	32 085	12 551	45 112	45 757	46 405

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 місяців 2010	2009	9 місяців 2010
Разом доходи	-	-	101 432	9 396	40 957	1 345
Разом витрати	92	3 120	109 742	9 600	72 460	7 671
Чистий прибуток/ збиток	(-) 92	3 120	(-) 8 310	(-) 203	(-) 31 503	(-) 6 326

ТОВ «ОФПРОДИВ» зареєстровано 29.07.2004 р. Деснянською районною у м. Києві державною адміністрацією (код ЄДРПОУ: 32914246). Юридична адреса: м. Київ, вул. Пирогова, буд. 6-А.

Основним видом діяльності ТОВ «ОФПРОДИВ» є будівництво будівель.

Ринок житлового будівництва м. Києва, де здійснює свою діяльність Емітент, розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. Якщо у 2009 році у м. Києві обсяги введеного в експлуатацію житла зменшилися на 33,7%, то у І півріччі 2010 року спостерігалось незначне покращення ситуації, а обсяги введення в експлуатацію житла зросли на 37,7%, до 577 тис. кв. м. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Проте у м. Києві у січні-вересні 2010 року, порівняно з аналогічним періодом попереднього року, зросла в 1,7 рази кількість угод купівлі-продажу житла. Незважаючи на прогнози щодо зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва за підсумками 2010 року в цілому, різкого коливання цін не очікується. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

ТОВ «ОФПРОДИВ» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі 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. Проектом передбачено будівництво 25-поверхового житлового будинку із загальною площею квартир 17,5 тис. кв. м, вбудованих торговельно-офісних приміщень, однорівневого підземного паркінгу на 93 машино-місця, а також майданчиків для відпочинку та господарських потреб, розташованих над паркінгом. Спорудження житлового будинку відбувається на земельній ділянці площею 0,4317 га, наданій ТОВ «ОФПРОДИВ» в оренду на п'ять років. На виконання будівельних робіт ТОВ «ОФПРОДИВ» одержало в Державній архітектурно-будівельній інспекції Дозвіл № 8 від 18.07.2007 р., терміном дії до 18.07.2010 р. Генпідрядником будівництва є ВАТ «Нафтогазбуд-Україна». Загальна вартість об'єкта будівництва згідно з графіком фінансування складає 110 193 020,00 грн. За оцінками компанії, ступінь будівельної готовності будинку станом на кінець вересня 2010 року складає 99%.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ОФПРОДИВ» зросла на 5 497 тис. грн. (з 214 523 тис. грн. до 220 019 тис. грн.). Основним елементом активу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії, довгострокові інвестиції, а також дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме банківські кредити, отримані товариством, та зобов'язання за власними розміщеними облігаціями. У січні-вересні 2010 року ТОВ «ОФПРОДИВ» отримало чисті доходи на суму

1 345 тис. грн., Фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою: сума чистого збитку становила 6 326 тис. грн.

Фінансові зобов'язання ТОВ «ОФПРОДИВ» представлено заборгованістю за банківськими кредитами на суму 131 062 тис. грн. Крім того, підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А-D на суму 97 724 тис. грн. з метою фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими торговельно-офісними приміщеннями та підземним паркінгом по вул. П. Запорожця, 26-А у м. Києві. Облігації розміщено повністю.



Макет будівлі житлового комплексу по вул. П. Запорожця, 26-А у м. Києві

Джерело: ТОВ «ОФПРОДИВ»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. П. Запорожця, 26-А у м. Києві станом на початок листопада 2007 року, початок лютого 2008 року та вересень 2009 року (зліва направо)

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»



Об'єкт будівництва по вул. П. Запорожця, 26-А у м. Києві станом на серпень 2010 року та листопад 2010 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

Балансові дані ТОВ «ОФПРОДИВ», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
Актив	1 079	62 864	231 559	226 136	214 523	220 019
Необоротні активи:	–	53 199	124 889	109 434	141 766	146 486
Незавершене будівництво	–	43 087	92 769	96 884	96 006	100 079
Основні засоби	–	4	36	–	3	3
Довгострокові фінансові інвестиції	–	10 108	32 085	12 551	45 757	46 405
Інші необоротні активи	–	–	–	–	–	–
Оборотні активи:	1 078	9 663	106 670	116 701	72 757	73 533
виробничі запаси	718	–	–	5	4	4
Дебіторська заборгованість за товари:	359	–	74 773	55 337	41 167	37 501
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	–	7 602	14 103	18 714	19 200	20 293
Інша поточна дебіторська заборгованість	1	2 054	14 533	41 574	11 320	12 267
Грошові кошти та їх еквіваленти:	–	6	8	44	38	2 580
Інші оборотні активи	–	–	3 252	1 027	1 027	887
Витрати майбутніх періодів	1	2	–	–	–	–
Пасив	1 079	62 864	231 559	226 136	214 523	220 019
Власний капітал:	(-) 77	(-) 3 238	(-) 11 565	(-) 43 204	53 688	(-) 49 532
Статутний капітал	21	21	21	21	21	21
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 97,1	(-) 3 271	(-) 11 586	(-) 43 204	(-) 53 708	(-) 49 552
Неоплачений капітал	–	–	–	–	–	–
Забезпечення наступних витрат і платежів	–	–	–	–	–	–
Довгострокові зобов'язання:	1 153	65 761	225 016	223 043	224 443	229 453
Поточні зобов'язання:	3	341	18 108	46 297	43 767	40 098
Кредиторська заборгованість за товари	2	7	12 157	17 587	6 188	6 314
Поточні зобов'язання за розрахунками:	1	–	45	18	15	15
Інші поточні зобов'язання	–	333	5 906	28 692	37 564	33 770
Доходи майбутніх періодів	–	–	–	–	–	–

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

Показник	2006	2007	2008	9 місяців 2009	2009	9 місяців 2010
Чистий обсяг продажу	-	-	1	5	5	48
Інші операційні доходи	-	-	101 432	-	-	-
Інші звичайні доходи	-	-	-	9 391	40 952	1 297
Надзвичайні доходи	-	-	-	-	-	-
Разом доходи	-	-	101 432	9 396	40 957	1 345
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	701	-	-	-	-	-
Матеріальні витрати	-	12	17	-	1	-
Витрати на оплату праці	47	147	279	106	167	139
Відрахування на соціальні заходи	16	56	107	41	65	54
Амортизація	-	-	-	-	-	1
Інші операційні витрати	730	128	109 339	62	178	137
Інші звичайні витрати	-	2 777	-	9 391	72 050	4 953
Надзвичайні витрати	-	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-	-	-
Разом витрати	92	3 121	109 742	9 600	72 461	7 671
Чистий прибуток/ збиток	(-) 92	(-) 3 121	(-) 8 310	(-) 203	(-) 31 503	(-) 6 326