

Рейтинговий звіт OFDV 001-007 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:	07.08.2009 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 I квартал 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.	21.08.2008 р.	13.11.2008 р.	31.03.2009 р.	07.08.2009 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 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.

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 ((-)11 729 тис. грн. станом на 31.03.2009 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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	10,2	16,9	1 079,2	62 850,8	231 558,6	213 327
Власний капітал	10,2	15,1	(76,6)	(3 237,9)	(11 565,1)	(11 709)
Дебіторська заборгованість	0,0	0,0	360,3	9 656,7	103 409,7	94 962
Поточні зобов'язання	0,0	1,8	3,2	340,6	18 107,7	20
Незавершене виробництво	0,0	16,8	717,8	0,0	0	0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	43 086,5	92 769,1	92 774
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	10 108,0	32 084,5	25 556

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Разом доходи	0,0	0,0	0,0	0,3	327,9	101 432,1	9 359
Разом витрати	0,0	5,4	91,7	3 120,6	2 283,5	109 742,3	9 506
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(5,4)	(91,7)	3 120,3	(1 955,6)	(8 310,2)	(147)

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. Запорозця, 26-А у м. Києві. Загалом станом на 31.03.2009 р. обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 92 774 тис. грн. (зростання на 4,9 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року).

Станом на кінець червня 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. В стадії виконання знаходяться роботи з благоустрою прибудинкової території, монтажу системи димовидалення та пожежної сигналізації, а також роботи з підключення до теплової мережі. За оцінками компанії, ступінь будівельної готовності будинку станом на кінець червня 2009 р. складає 97%.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. В найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи).

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ОФПРОДИВ» зменшилась на 18 231,6 тис. грн., або на 7,87% (з 231 558,6 тис. грн. до 213 327,0 тис. грн.). Зменшення

валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено, насамперед, скороченням обсягу довгострокових інвестицій та дебіторської заборгованості товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме банківські кредити, отримані товариством, та зобов'язання за власними розміщеними облігаціями.

Підприємство активно користується банківськими кредитами. З метою залучення коштів на будівництво ТОВ «ОФПРОДИВ» уклало два кредитні договори. Заборгованість за двома кредитами на 31.03.2009 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

Балансові дані ТОВ «ОФПРОДИВ», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Актив	10,2	16,9	1 079,2	62 863,7	231 558,6	213 327
Необоротні активи	0,0	0,0	0,0	53 198,7	124 889,1	118 330
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	43 086,5	92 769,1	92 774
Основні засоби:	0,0	0,0	0,0	4,2	35,5	0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	10 108,0	32 084,5	25 556
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Оборотні активи	10,2	16,9	1 078,2	9 662,7	106 669,5	94 997
виробничі запаси	0,0	16,8	717,8	0,0	0	5
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	0,0	359,3	0,0	74 773,1	76 805
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,0	0,0	7 602,3	14 103,3	17 302
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	1,0	2 054,4	14 533,3	855
Грошові кошти та їх еквіваленти:	10,2	0,1	0,1	6,0	8,3	30
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	3 251,5	0
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	1,0	2,3	0,1	0
Пасив	10,2	16,9	1 079,2	62 863,7	231 558,6	213 327
Власний капітал	10,2	15,1	(76,6)	(3 250,8)	(11 565,1)	(11 709)
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,0	(5,4)	(97,1)	(3 271,3)	(11 585,6)	(11 729)
Неоплачений капітал	10,3	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	0,0	1 152,6	65 761,0	225 016	225 016
Поточні зобов'язання	0,0	1,8	3,2	340,6	18 107,7	20
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,9	2,3	7,3	12 156,7	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0	0,9	0,0	44,8	20
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,9	0,0	333,3	5 906,3	0
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

Фінансові результати ТОВ «ОФПРОДИВ», тис. грн.

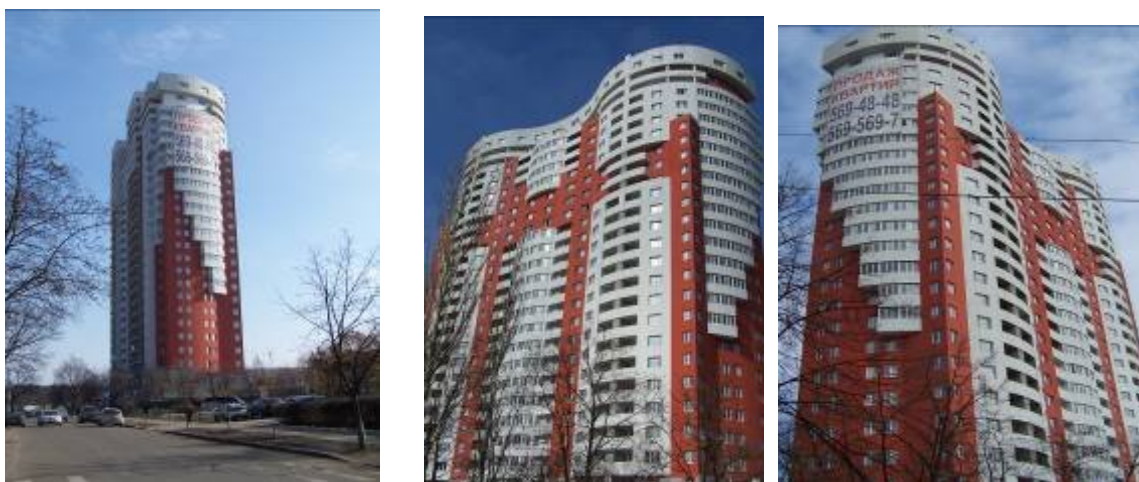
Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,3	101 431,6	0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	9 359
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом доходи	0,0	0,0	0,0	0,3	101 432,1	9 359
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	0,0	701,0	0,0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	12,2	17,1	17
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	46,6	146,5	279,1	50
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	15,9	56,3	107,2	23
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші операційні витрати	0,0	5,4	730,2	128,3	109 338,9	9 416
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	2 777,3	0	0
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	0,0	5,4	91,7	3 120,6	109 742,3	9 506
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(5,4)	(91,7)	(3 120,6)	(8 310,2)	(147)



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



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. П. Запорожця, 26-А станом на кінець жовтня 2008 року.



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