

## **Рейтинговий звіт OFDV 001-014**

### **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:	<b>оновлення</b>
Дата оновлення:	<b>11.03.2011</b>
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB+</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 2010 рік (джерело – [www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua)).

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	28.12.2010	11.03.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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.

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 мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-D;

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

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 31.12.2010 р. – (-) 60,6 млн. грн.);
- 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Активи	1 038	62 875	230 276	226 096	223 168
Незавершене будівництво	677	43 087	96 786	96 876	104 330
Довгострокові інвестиції		10 108	27 726	12 551	47 755
Дебіторська заборгованість	360	9 654	104 745	115 610	70 115
Власний капітал	(-) 118	(-) 3 237	(-) 12 557	(-) 43 206	(-) 60 583
Довгострокові зобов'язання	1 153	65 761	225 054	223 043	254 264
Поточні зобов'язання	3	350	17 779	46 259	29 486

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

Показник	2006	2007	2008	2009	2010
Разом доходи	–	–	102 381	40 957	2 163
Разом витрати	133	3 137	111 777	72 461	19 540
Чистий прибуток/ збиток	(-) 133	(-) 3 137	(-) 9 396	(-) 31 503	(-) 17 377

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. Підприємство здійснює інвестиційно-будівельну діяльність у м. Києві, де за результатами 2010 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 1 012 тис. кв. м, і порівняно з 2009 роком зріс на 6,8%. У 2010 році тривали тенденції 2009 року, і будівельні компанії відчували недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте 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 2010 року складає 99%.

У 2010 році ТОВ «ОФПРОДИВ» отримало чисті доходи на суму 2 163 тис. грн., у т.ч. інші звичайні доходи – 2 163 тис. грн. Витрати підприємства, у складі яких переважають інші звичайні витрати, становили 19 540 тис. грн. Таким чином, фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою: сума чистого збитку склала 17 377 тис. грн.

Фінансові зобов'язання ТОВ «ОФПРОДИВ» представлено заборгованістю за банківськими кредитами на суму 156 539 тис. грн. Крім того, підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А-Д 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.

	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
<b>АКТИВ</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>						
Незавершене будівництво	020	677	43 087	96 786	96 876	104 330
Основні засоби:						
залишкова вартість	030	–	–	2	1	3
первісна вартість*	031	–	–	2	2	5
знос*	032	–	–	–	1	2
Довгострокові фінансові інвестиції	040	–	10 108	27 726	12 551	47 755
Інші необоротні активи	070	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом I</b>	<b>080</b>	<b>677</b>	<b>53 195</b>	<b>124 514</b>	<b>109 427</b>	<b>152 088</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Виробничі запаси	100	–	–	5	4	18
Готова продукція	130	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	160	–	–	73 933	55 337	36 889
первісна вартість	161	–	–	73 933	55 337	36 889
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	170	–	7 602	18 409	18 712	21 081
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	360	2 052	12 403	41 561	12 146
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	230	–	6	8	44	24
в іноземній валюті	240	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	250	–	–	1 004	1 011	923
<b>Усього за розділом II</b>	<b>260</b>	<b>360</b>	<b>9 660</b>	<b>105 762</b>	<b>116 669</b>	<b>71 080</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>270</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Баланс</b>	<b>280</b>	<b>1 038</b>	<b>62 857</b>	<b>230 276</b>	<b>226 096</b>	<b>223 168</b>
<b>ПАСИВ</b>						
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	300	21	21	21	21	21
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–	–
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	(-) 138	(-) 3 257	(-) 12 578	(-) 43 226	(-) 60 603
Неоплачений капітал	360	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом I</b>	<b>380</b>	<b>(-) 118</b>	<b>(-) 3 237</b>	<b>(-) 12 557</b>	<b>(-) 43 206</b>	<b>(-) 60 582</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування</b>	<b>430</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>480</b>	<b>1 153</b>	<b>65 761</b>	<b>225 054</b>	<b>223 043</b>	<b>254 264</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	530	2	6	11 498	17 550	6 697
Поточні зобов'язання за розрахунками:						

	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
з бюджетом	550	1	11	11	1	-
зі страхування	570	-	-	13	7	-
з оплати праці	580	-	-	23	10	-
Інші поточні зобов'язання	610	-	333	6 234	28 692	22 789
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>620</b>	<b>3</b>	<b>350</b>	<b>17 779</b>	<b>46 259</b>	<b>29 486</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>630</b>	-	-	-	-	-
<b>Баланс</b>	<b>640</b>	<b>1 038</b>	<b>62 875</b>	<b>230 276</b>	<b>226 096</b>	<b>223 168</b>

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

Стаття	Код рядка	2006	2007	2008	2009	2010
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	010	–	–	1	6	57
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	015	–	–	–	1	10
<b>Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b>	<b>030</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>48</b>
Інші операційні доходи	040	–	–	24	–	–
Інші звичайні доходи	050	–	–	102 356	40 952	2 115
Надзвичайні доходи	060	–	–	–	–	–
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>070</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>102 381</b>	<b>40 957</b>	<b>2 163</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	080					
Матеріальні затрати	090	–	17	19	1	1
Витрати на оплату праці	100	47	147	279	167	181
Відрахування на соціальні заходи	110	16	56	107	65	70
Амортизація	120	–	–	–	–	1
Інші операційні витрати	130	29	2 917	270	178	148
Собівартість	140	–	–	–	–	2 387
Інші звичайні витрати	150	41	–	111 101	72 050	16 753
Надзвичайні витрати	160	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	170	–	–	–	–	–
<b>Разом чисті витрати</b>	<b>180</b>	<b>133</b>	<b>3 137</b>	<b>111 777</b>	<b>72 461</b>	<b>19 540</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>190</b>	<b>(-) 133</b>	<b>(-) 3 137</b>	<b>(-) 9 396</b>	<b>(-) 31 503</b>	<b>(-) 17 377</b>