

## **Рейтинговий звіт OFDV 001-011 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:	30.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	<b>uaB+</b>
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 2010 року (джерело – [www.stockmarket.gov.ua](http://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.	24.09.2009 р.	19.11.2009 р.	26.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	<b>uaB+</b>	<b>uaB+</b>	<b>uaB+</b>	<b>uaB+</b>	<b>uaB+</b>
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.

### **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 ((-)47 193,7тис. грн. станом на 31.03.2010 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	31.12.2009	31.03.2010
<b>Активи</b>	<b>16,9</b>	<b>1 079,2</b>	<b>62 850,8</b>	<b>231 558,6</b>	<b>226 135,8</b>	<b>214 410,8</b>
Власний капітал	15,1	( 76,6)	(3 237,9)	(11 565,1)	(43 203,7)	(47 193,7)
Дебіторська заборгованість	0,0	360,3	9 656,7	103 409,7	115 625,3	70 711,5
Поточні зобов'язання	1,8	3,2	340,6	18 107,7	46 296,9	38 542,4
Незавершене виробництво	16,8	717,8	0,0	0	0	0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	43 086,5	92 769,1	96 883,7	97 390,9
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	10 108,0	32 084,5	12 550,6	45 112,1

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

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Разом доходи	0,0	0,0	0,3	101 432,1	40 957,1	408,2
Разом витрати	5,4	91,7	3 120,6	109 742,3	72 460,5	4 396,3
Чистий прибуток (збиток)	(5,4)	(91,7)	3 120,3	(8 310,2)	(31 503,4)	(3 988,1)

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 31.03.2010 р. обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 97 390,9 тис. грн. (збільшення на 507,2 тис. грн. протягом I кварталу 2010 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. В стадії виконання знаходяться роботи з підключення до зовнішніх інженерних мереж (теплопостачання, водопровід та каналізація), проводяться роботи з облаштування внутрішніх електричних мереж, укладено договори на виконання благоустрою. За оцінками компанії, ступінь будівельної готовності будинку станом на кінець березня 2010 р. складає 99%.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому 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.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ОФПРОДИВ» зменшилась на 11 725,0 тис. грн., або на 5,2% (з 226 135,8 тис. грн. до 214 410,8 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 I кварталу 2010 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 I кварталу 2010 року була збитковою. Загалом збиток товариства склав 3 988,1 тис. грн.

ТОВ «ОФПРОДИВ» активно використовує кошти, залучені за банківськими кредитами. Заборгованість за кредитами на 31.03.2010 р. складала 123 858,7 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 корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних 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	31.12.2009	31.03.2010
<b>Актив</b>	<b>16,9</b>	<b>1 079,2</b>	<b>62 863,7</b>	<b>231 558,6</b>	<b>226 135,8</b>	<b>214 410,8</b>
<b>Необоротні активи</b>	0,0	0,0	53 198,7	124 889,1	109 434,3	142 503,8
Незавершене будівництво	0,0	0,0	43 086,5	92 769,1	96 883,7	97 390,9
<b>Основні засоби:</b>	0,0	0,0	4,2	35,5	0	0,8
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	10 108,0	32 084,5	12 550,6	45 112,1
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Оборотні активи</b>	16,9	1 078,2	9 662,7	106 669,5	116 701,4	71 907
виробничі запаси	16,8	717,8	0,0	0	4,8	4,4
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	359,3	0,0	74 773,1	55 337,1	42 171,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,0	7 602,3	14 103,3	18 714	18 808,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	1,0	2 054,4	14 533,3	41 574,2	9 731,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,1	0,1	6,0	8,3	44	180
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	3 251,5	1 027,3	1 011,1
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,0	1,0	2,3	0,1	0,1	0
<b>Пасив</b>	<b>16,9</b>	<b>1 079,2</b>	<b>62 863,7</b>	<b>231 558,6</b>	<b>226 135,8</b>	<b>214 410,8</b>
<b>Власний капітал</b>	15,1	(76,6)	(3 250,8)	(11 565,1)	(43 203,7)	(47 193,7)
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5,4)	(97,1)	(3 271,3)	(11 585,6)	(43 203,7)	(47 193,7)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	0,0	1 152,6	65 761,0	225 016	223 042,6	223 062,1
<b>Поточні зобов'язання</b>	1,8	3,2	340,6	18 107,7	46 296,9	38 542,4
Кредиторська заборгованість за товари	0,9	2,3	7,3	12 156,7	17 587,3	5 583,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,9	0,0	44,8	17,8	6,6
Інші поточні зобов'язання	0,9	0,0	333,3	5 906,3	28 691,8	32 952,4
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №2

Фінансові результати ТОВ «ОФПРОДИВ», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,3	101 431,6	0	0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	40 952,1	408,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Разом доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>101 432,1</b>	<b>40 957,1</b>	<b>408,2</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	701,0	0,0	0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	12,2	17,1	0,6	0,3
Витрати на оплату праці	0,0	46,6	146,5	279,1	167,4	46,3
Відрахування на соціальні заходи	0,0	15,9	56,3	107,2	64,6	17,9
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0	0	0,1
Інші операційні витрати	5,4	730,2	128,3	109 338,9	177,9	46,9
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	2 777,3	0	72 050,0	4 284,8
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Разом витрати</b>	<b>5,4</b>	<b>91,7</b>	<b>3 120,6</b>	<b>109 742,3</b>	<b>72 460,5</b>	<b>4 396,3</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(91,7)</b>	<b>(3 120,6)</b>	<b>(8 310,2)</b>	<b>(31 503,4)</b>	<b>(3 998,1)</b>



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**