

Рейтинговий звіт OFDV 001-015

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: | 23.06.2011 р. |
| 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 I квартал 2011 року (джерело – 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 | 23.06.2011 |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaB+ | uaB+ | uaB+ | uaB+ |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | 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.

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 проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 31.03.2011 р. – (-) 66,3 млн. грн.);
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 31.12.2010 | 31.03.2011 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 62 875 | 230 276 | 226 096 | 214 411 | 223 168 | 224 937 |
| Незавершене будівництво | 43 087 | 96 786 | 96 876 | 97 391 | 104 330 | 106 178 |
| Довгострокові інвестиції | 10 108 | 27 726 | 12 551 | 45 112 | 47 755 | 46 344 |
| Дебіторська заборгованість | 9 654 | 104 745 | 115 610 | 70 712 | 70 115 | 70 293 |
| Власний капітал | (3 237) | (12 557) | (43 206) | (47 194) | (60 583) | (66 303) |
| Довгострокові зобов'язання | 65 761 | 225 054 | 223 043 | 223 062 | 254 264 | 277 468 |
| Поточні зобов'язання | 350 | 17 779 | 46 259 | 38 542 | 29 486 | 13 772 |

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | I кв. 2010 | 2010 | I кв. 2011 |
|-------------------------|---------|---------|----------|------------|----------|------------|
| Разом доходи | – | 102 381 | 40 957 | 408 | 2 163 | 1 249 |
| Разом витрати | 3 137 | 111 777 | 72 461 | 4 396 | 19 540 | 6 970 |
| Чистий прибуток/ збиток | (3 137) | (9 396) | (31 503) | (3 988) | (17 377) | (5 721) |

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 I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і порівняно з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді 2011 року будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низькими темпами зростання доходів населення і неприйнятними умовами 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 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. Генпідрядником будівництва є ВАТ «Нафтогазбуд-Україна». Загальна вартість об'єкта будівництва згідно з графіком фінансування складає 110 193 020,00 грн. Ступінь будівельної готовності будинку станом на кінець березня 2011 року складає 99%.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ОФПРОДИВ» несуттєво зросла на 0,8%, до 224 937 тис. грн., переважно за рахунок оборотних активів, сума яких на кінець аналізованого періоду становила 72 413 тис. грн. (на 1,9% більше, ніж на початок року). Активи ТОВ «ОФПРОДИВ» станом на 31.03.2011 р. сформовано з рахунок запозичених коштів, переважно довгострокових зобов'язань сума яких у I кварталі 2011 року зросла на 9,1% та склала 277 468 тис. грн., у т.ч. зобов'язання за банківськими кредитами – 179 744 тис. грн. та за розміщеними цільовими облігаціями – 97 724 тис. грн. Фінансово-господарська діяльність підприємства в аналізованому періоді була збитковою: сума чистого збитку склала 5 721 тис. грн.

Фінансові зобов'язання ТОВ «ОФПРОДИВ» представлено заборгованістю за банківськими кредитами на суму 179 744 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 у повному обсязі.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Т.в.о. начальника відділу корпоративних рейтингів

О.В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю.В. Просоленко

Додатки

Балансові дані ТОВ «ОФПРОДИВ», тис. грн.

| | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 31.12.2010 | 31.03.2011 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| АКТИВ | | | | | | |
| I. Необоротні активи | | | | | | |
| Незавершене будівництво | 43 087 | 96 786 | 96 876 | 97 391 | 104 330 | 106 178 |
| Основні засоби: | 0 | 2 | 1 | 1 | 3 | 3 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 10 108 | 27 726 | 12 551 | 45 112 | 47 755 | 46 344 |
| Усього за розділом I | 53 195 | 124 514 | 109 427 | 142 504 | 152 088 | 152 524 |
| II. Оборотні активи | | | | | | |
| Виробничі запаси | 0 | 5 | 4 | 4 | 18 | 18 |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги: | 0 | 73 933 | 55 337 | 42 172 | 36 889 | 36 228 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом | 7 602 | 18 409 | 18 712 | 18 808 | 21 081 | 21 316 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 2 052 | 12 403 | 41 561 | 9 732 | 12 146 | 12 749 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 6 | 8 | 44 | 180 | 24 | 1 153 |
| Інші оборотні активи | 0 | 1 004 | 1 027 | 1 011 | 923 | 950 |
| Усього за розділом II | 9 660 | 105 762 | 116 669 | 71 907 | 71 080 | 72 413 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 62 857 | 230 276 | 226 096 | 214 411 | 223 168 | 224 937 |
| ПАСИВ | | | | | | |
| I. Власний капітал | | | | | | |
| Статутний капітал | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| Додатковий вкладений капітал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інший додатковий капітал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Резервний капітал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (3 257) | (12 578) | (43 226) | (47 214) | (60 603) | (66 324) |
| Усього за розділом I | (3 237) | (12 557) | (43 206) | (47 193) | (60 582) | (66 324) |
| II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 65 761 | 225 054 | 223 043 | 223 062 | 254 264 | 277 468 |
| IV. Поточні зобов'язання | | | | | | |
| Короткострокові кредити банків | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 6 | 11 498 | 17 550 | 5 583 | 6 697 | 6 709 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 11 | 11 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| зі страхування | 0 | 13 | 7 | 0 | 0 | 0 |
| з оплати праці | 0 | 23 | 10 | 5 | 0 | 9 |
| Інші поточні зобов'язання | 333 | 6 234 | 28 692 | 32 952 | 22 789 | 7 053 |
| Усього за розділом IV | 350 | 17 779 | 46 259 | 38 542 | 29 486 | 13 772 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 62 875 | 230 276 | 226 096 | 214 411 | 223 168 | 224 937 |

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

| Стаття | 2007 | 2008 | 2009 | I кв. 2010 | 2010 | I кв. 2011 |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 0 | 1 | 6 | 0 | 57 | 0 |
| Непрямі податки та інші відрахування з доходу | 0 | 0 | 1 | 0 | 10 | 0 |
| Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 0 | 1 | 5 | 0 | 48 | 0 |
| Інші операційні доходи | 0 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інші звичайні доходи | 0 | 102 356 | 40 952 | 408 | 2 115 | 1 249 |
| Надзвичайні доходи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Разом чисті доходи | 0 | 102 381 | 40 957 | 408 | 2 163 | 1 249 |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | | | | | | |
| Матеріальні затрати | 17 | 19 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Витрати на оплату праці | 147 | 279 | 167 | 46 | 181 | 33 |
| Відрахування на соціальні заходи | 56 | 107 | 65 | 18 | 70 | 13 |
| Амортизація | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Інші операційні витрати | 2 917 | 270 | 178 | 47 | 148 | 79 |
| Собівартість | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 387 | 0 |
| Інші звичайні витрати | 0 | 111 101 | 72 050 | 4 285 | 16 753 | 6 846 |
| Надзвичайні витрати | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Разом чисті витрати | 3 137 | 111 777 | 72 461 | 4 396 | 19 540 | 6 970 |
| Чистий прибуток (збиток) | (3 137) | (9 396) | (31 503) | (3 988) | (17 377) | (5 721) |



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. П. Запорозця, 26-А у м. Києві станом на середину листопада 2010 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»



Об'єкт будівництва по вул. П. Запорозця, 26-А у м. Києві станом на середину червня 2011 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»