

**Кредит-Рейтинг**

а/с 921, Київ, 01024, Україна  
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554  
e-mail: [office@credit-rating.com.ua](mailto:office@credit-rating.com.ua)  
<http://www.credit-rating.com.ua>

## Рейтинговий звіт ОБІО 002-010 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ОБІО»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії Р – 60 384 000,00 грн. на загальну суму: 60 384 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії Р –120,00 грн.
Кількість облигацій:	серії – 503 200 шт. загальна кількість: 503 200 шт.
Термін обігу:	з 26 лютого 2007 року по 18 січня 2010 року
Термін розміщення:	з 26 лютого 2007 року по 30 листопада 2009 року
Термін погашення:	з 19 січня 2010 року по 17 січня 2011 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	23.01.2007 р.
Дата оновлення:	05.06.2009 р.
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 «ОБІО» за I квартал 2009 року, 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	23.01.07	17.05.07	14.08.07	12.08.2008	12.12.2008	13.03.2009	05.06.2009
Рівень рейтингу	uaCC	uaCCC	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підвищення	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.

Позначки «+» або «-» позначають проміжні категорії (рівні) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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 «Обіо» підтримується:**

- ступенем будівельної готовності житлово-офісного комплексу по вул. Майорова, 5А у м. Києві (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Р), який станом на 31.03.2009 р. становить близько 69% (протягом I кварталу 2009 року збільшився на 9 в. п.).

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

- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- масштабністю будівельного проекту Емітента;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-) 19,9 млн. грн.) станом на 31.03.2009 р.;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	1 617,7	58 491,6	131 097,2	166 148,4	411 467,0	432 848,0
Власний капітал	1 097,6	226,3	192,6	2 221,5	(24 541,0)	(19 874,0)
Дебіторська заборгованість	312,6	34 888,9	38 716,2	55 657,7	50 703,0	129 407,0
Кредиторська заборгованість	520,1	58 265,3	130 904,6	163 926,9	436 008,0	452 722,0
Незавершене будівництво	1 091,0	16 134,1	69 491,4	85 621,0	212 944,0	245 043,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	17,9	105,6	18 325,0	7 583,4	42 637,0	98 844,0
Разом витрати	884,0	976,9	18 368,7	7 544,5	69 361,0	94 177,0
Чистий прибуток/збиток	(866,1)	(871,3)	(43,7)	38,9	(26 724,0)	4 667,0

Основним напрямом діяльності ТОВ «ОБІО» є залучення фінансування для здійснення реалізації будівельних проектів, використання та розпорядження цими коштами.

На сучасному етапі свого розвитку компанія реалізовує проект будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями для обслуговування населення, поліклінікою та підземною автостоянкою на вул. Майорова, 5а в м. Києві. Під реалізацію цього проекту було випущено облігації серій А-О.

Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті будівництва по вул. Майорова, 5А виконані такі роботи:

- завершено монтаж 20-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 1, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на рівні 15-го поверху, здійснено монтаж вікон на рівні 13-го поверху, монтаж дверей на рівні 12-го поверху, виконано розведення електромереж по квартирах на 1-му поверсі, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 10-ти поверхах;
- завершено монтаж 22-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 2, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на рівні 17-го поверху, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, закінчено штукатурні роботи на 7-ми поверхах, здійснено монтаж вікон на рівні 8-го поверху, монтаж дверей на рівні 12-го поверху, виконано розведення електромереж по квартирах на 12-ти поверхах, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 13-ти поверхах;
- завершено монтаж 20-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 3, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на рівні 17-го поверху та штукатурні роботи на 2-х поверхах, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на рівні 5-го поверху, монтаж дверей на рівні 14-го поверху, виконано розведення електромереж, сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 14-ти поверхах;
- завершено монтаж 26-го поверху (враховуючи технічні поверхи) монолітно-бетонного каркасу будинку № 4, завершено цегляну кладку на рівні 26-го поверху, виконано гідроізоляцію стін підвалу, здійснюється монтаж ліфтів, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на рівні 13-го поверху, монтаж дверей на рівні 22-го поверху, виконано розведення електромереж по квартирах на 17-ти поверхах, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 12-ти поверхах, виконані роботи по влаштуванні підлоги на 18-ти поверхах;

- завершено монтаж 25-го поверху (враховуючи технічні поверхи) монолітно-бетонного каркасу будинку № 5, завершено цегляну кладку на рівні 24-го поверху, виконано роботи по влаштуванні підлоги на 18-ти поверхах, закінчено штукатурні роботи на 7-ми поверхах, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, продовжується монтаж ліфтів, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на рівні 10-го поверху, монтаж дверей на рівні 20-го поверху, виконано розведення електромереж по квартирах на 22-х поверхах, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 20-ти поверхах;
- завершено монтаж 26-го поверху (враховуючи технічні поверхи) монолітно-бетонного каркасу будинку № 6, завершено цегляну кладку на рівні 26-го поверху, виконано гідроізоляцію стін підвалу, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, закінчено штукатурні роботи на 26-ти поверхах, завершено монтаж ліфтів, здійснено монтаж вікон та дверей на рівні 23-го поверху, виконано розведення електромереж, сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 23-х поверхах;
- завершено монтаж 21-го поверху (враховуючи технічні поверхи) монолітно-бетонного каркасу будинку № 7, завершено цегляну кладку на рівні 21-го поверху, здійснено монтаж вікон на рівні 21-го поверху, монтаж дверей на рівні 20-го поверху, а також монтаж систем опалення та монтаж ліфтів, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, закінчено штукатурні роботи на рівні 21-го поверху, виконані роботи по влаштуванню підлоги на рівні 21-го поверху, виконано розведення електромереж, сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 18-ти поверхах;
- розроблено котлован для будівництва паркінгу, виконано зворотне засипання землею фундаменту комплексу, завершено монтаж бетонних елементів 2-го поверху паркінгу.

У всьому комплексі у підвалі завершено монтаж магістральних опалювальних теплопроводів, триває монтаж зовнішньої теплової мережі, водопроводу та каналізації. Ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, станом на 31.03.2009 р. становить 68,8%, проти 60% станом на 31.12.2008 р., а обсяг фінансування проекту складає 245 043,0 тис. грн. (у I кварталі 2009 року збільшився на 32 099,0 тис. грн.). Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на I квартал 2010 року.

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. Чи не 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 позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. 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 унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на майданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит. Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості, відбувалося зупинення реалізації багатьох проектів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо. Наразі на столичному ринку вже помічається ситуація перевищення попиту над пропозицією. Протягом I кварталу 2009 року на ринок торговельної нерухомості не було введено жодного нового об'єкта, в сегменті офісної нерухомості було введено в експлуатацію тільки один бізнес-центр «Capital Hall» (загальна площа – 12 тис. кв. м). Надалі також можна прогнозувати зниження орендних ставок, зростання рівня вакантності об'єктів. Абсолютні значення зазначених показників залежатимуть від стану економіки країни.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ОБІО» зросла на 5,2% (на 21 381,0 тис. грн.) і станом на 31.03.2009 р. складала 432 848,0 тис. грн. Зростання активів відбулось за рахунок необоротних активів (незавершеного будівництва, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту по вул. Майорова, 5А в м. Києві). Приріст пасивів зумовлений збільшенням поточних зобов'язань (переважно кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги, яка представлена заборгованістю компанії за виконані будівельні роботи та отримані будівельні матеріали). Окрім того, господарська діяльність компанії протягом I кварталу 2009 року була прибутковою, розмір прибутку на кінець аналізованого періоду склав 4 667,0 тис. грн. Доходи товариства були сформовані за рахунок продажу облігацій, часткового відшкодування ПДВ з бюджету, продажу товарно-матеріальних цінностей (інші операційні доходи), а також нарахування відсотків на залишки грошових коштів на поточному рахунку. Витрати представлені переважно, затратами на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту (по вул. М. Майорова, 5-А), затратами на обслуговування облігацій, собівартістю реалізованих товарно-матеріальних цінностей, собівартістю реалізованих цінних паперів.

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «ОБІО» розмістило облігації всіх серій у повному обсязі.



## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ «ОБІО» підтверджений на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний»

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Ю. В. Просолєнко*

## **Додатки**

## Дані балансу ТОВ «ОБІО», тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
<b>Актив</b>	<b>1 617,70</b>	<b>58 491,60</b>	<b>131 097,20</b>	<b>166 148,40</b>	<b>411 467,00</b>	<b>432 848,00</b>
<i>I. Необоротні активи</i>	<i>1 091,00</i>	<i>16 313,20</i>	<i>69 623,30</i>	<i>85 744,30</i>	<i>213 485,00</i>	<i>245 468,00</i>
Незавершене будівництво	1 091,00	16 134,10	69 491,40	85 621,00	212 944,00	245 043,00
Основні засоби:	0,00	159,10	131,90	123,30	541,00	425,00
<i>II. Оборотні активи</i>	<i>526,70</i>	<i>36 001,30</i>	<i>48 186,20</i>	<i>66 379,50</i>	<i>181 648,00</i>	<i>170 739,00</i>
Запаси:	0,00	0,00	6 911,40	8 842,90	14 253,00	11 787,00
виробничі запаси	0,00	0,00	6 911,40	8 842,90	14 253,00	11 787,00
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	115,80	17 600,80	12 419,50	8 903,00	10 796,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	21,60	2 562,30	13 509,10	39 712,00	36 483,00	32 455,00
з бюджетом	21,60	2 562,30	13 509,10	18 951,30	26 834,00	32 381,00
за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	20 760,70	9 649,00	74,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	291,00	32 210,80	7 606,30	3 526,20	5 317,00	86 156,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	1 072,30	2,10	115 578,00	28 931,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,80	394,00	178,60	330,50	566,00	147,00
в національній валюті	0,80	394,00	178,60	330,50	566,00	147,00
Інші оборотні активи	213,30	718,40	1 307,70	1 546,30	548,00	467,00
<i>III. Витрати майбутніх періодів</i>	<i>0,00</i>	<i>6 177,10</i>	<i>13 287,70</i>	<i>14 024,60</i>	<i>16 334,00</i>	<i>16 641,00</i>
<b>Пасив</b>	<b>1 617,70</b>	<b>58 491,60</b>	<b>131 097,20</b>	<b>166 148,40</b>	<b>411 467,00</b>	<b>432 848,00</b>
<i>I. Власний капітал</i>	<i>1 097,60</i>	<i>226,30</i>	<i>192,60</i>	<i>2 221,50</i>	<i>(24 541,00)</i>	<i>(19 874,00)</i>
Статутний капітал	2 000,00	2 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(902,40)	(1 773,70)	(1 817,40)	(1 778,50)	(28 541,00)	(23 874,00)
Неоплачений капітал	0,00	0,00	1 990,00	0,00	0,00	0,00
<i>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>III. Довгострокові зобов'язання</i>	<i>0,00</i>	<i>56 359,30</i>	<i>118 455,20</i>	<i>152 454,20</i>	<i>332 466,00</i>	<i>332 466,00</i>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	332 466,00	332 466,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	56 359,30	118 455,20	152 454,20	0,00	0,00
<i>IV. Поточні зобов'язання</i>	<i>520,10</i>	<i>1 906,00</i>	<i>12 449,40</i>	<i>11 472,70</i>	<i>103 542,00</i>	<i>120 256,00</i>
Кредиторська заборгованість за товари	0,00	1 514,50	12 181,60	9 075,50	99 077,00	114 662,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	0,00	6,40	51,20	2 672,00	
з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	2 584,00	2 612,00
з бюджетом	0,00	0,00	6,40	5,30	9,00	8,00
з позабюджетних платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	6,00
зі страхування	0,00	0,00	0,00	15,50	25,00	13,00
з оплати праці	0,00	0,00	0,00	30,40	49,00	46,00
Інші поточні зобов'язання	520,10	391,50	261,40	2 346,00	1 793,00	2 909,00
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

## Дані фінансового звіту ТОВ «ОБІО», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008*	2008*	I кв. 2009*
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>17,9</b>	<b>0,0</b>	<b>114,7</b>	0,0	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші операційні доходи	0,0	105,6	11 125,4	7 555,9	31 219,0	10 191,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	7 084,9	27,5	11 418,0	88 653,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом доходи</b>	<b>17,9</b>	<b>105,6</b>	<b>18 325,0</b>	<b>7 583,4</b>	<b>42 637,0</b>	<b>98 844,0</b>
Матеріальні витрати	0,0	109,6	10 488,7	7 226,9	0,0	5 116,0
Витрати на оплату праці	10,7	71,1	249,5	108,0	0,0	168,0
Відрахування на соціальні заходи	4,2	27,3	95,9	41,5	0,0	64,0
Амортизація	0,0	15,8	44,8	12,0	0,0	13,0
Інші операційні витрати	147,1	152,1	118,1	142,5	57 919,0	164,0
Інші звичайні витрати	722,0	601,0	7 271,7	13,6	11 442,0	88 652,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>884,0</b>	<b>976,9</b>	<b>18 368,7</b>	<b>7 544,5</b>	<b>69 361,0</b>	<b>94 177,0</b>
<b>Чистий прибуток</b>	<b>(866,1)</b>	<b>(871,3)</b>	<b>(43,7)</b>	<b>38,9</b>	<b>(26 724,0)</b>	<b>4 667,0</b>

\* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства



Будівельні роботи по вул. Майорова, 5А станом на середину лютого 2009 року



Будівельні роботи по вул. Майорова, 5А станом на середину травня 2009 року