

Рейтинговий звіт ОБІО 001-016 short 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 А – 26 483 853,6 грн.; серії В – 2 920 448,72 грн.; серії С – 51 805 768,56 грн.; серії D – 4 481 045,80 грн.; серії Е – 30 612 326,64 грн.; серії F – 2 935 035,32 грн.; серії G – 43 462 656,16 грн.; серії H – 4 580 234,68 грн.; серії I – 29 154 596,80 грн.; серії J – 2 956 598,12 грн.; серії K – 47 300 919,12 грн.; серії L – 4 481 045,80 грн.; серії M – 19 596 949,12 грн.; серії N – 422 800,00 грн.; серії O – 887 800,00 грн. на загальну суму: 272 082 158,6 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серій А-О – 42,28 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 626 392 шт.; серії В – 69 074 шт.; серії С – 1 225 302 шт.; серії D – 105 985 шт.; серії Е – 724 038 шт.; серії F – 69 419 шт.; серії G – 1 027 972 шт.; серії H – 108 331 шт.; серії I – 689 560 шт.; серії J – 69 929 шт.; серії K – 1 118 754 шт.; серії L – 105 985 шт.; серії M – 463 504 шт.; серії N – 422 800 шт.; серії O – 887 880 шт. загальна кількість: 6 435 245 шт.
Термін обігу:	31.03.2006 р. – 18.01.2010 р.
Термін розміщення:	31.03.2006 р. – 30.11.2009 р.
Термін погашення:	18.01.2010 р. – 17.01.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	21.03.2006 р.
Дата оновлення:	22.12.2009 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 «ОБІО» за III квартал та 9 місяців 2009 року в цілому, 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	21.03.06	18.08.06	14.08.07	12.12.2008	13.03.2009	05.06.2009	20.08.2009	22.12.2009
Рівень рейтингу	uaCC	uaCCC	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підвищення	підтвердження	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).

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 «Обіо» підтримується:

- перебуванням на завершальній стадії будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Майорова, 5А у м. Києві (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Р).

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;
- масштабною будівельного проекту Емітента;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-) 35,7 млн. грн.) станом на 30.09.2009 р.;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	131 097,2	216 955,0	411 467,0	432 848,0	430 098,0	443 321,0
Власний капітал	192,6	1 630,4	(24 541,0)	(19 874,0)	(26 237,0)	(35 652)
Дебіторська заборгованість	38 716,2	65 548,9	50 703,0	129 407,0	123 528,0	126 293,0
Кредиторська заборгованість	130 904,6	215 324,6	436 008,0	452 722,0	456 335,0	478 973,0
Незавершене будівництво	69 491,4	114 880,0	212 944,0	245 043,0	262 140,0	277 652,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	9 міс. 2009	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	18 325,0	22 973,0	42 637,0	98 844,0	116 849,0	156 785,0
Разом витрати	18 368,7	23 476,0	69 361,0	94 177,0	118 545,0	167 896,0
Чистий прибуток/збиток	(43,7)	(503,0)	(26 724,0)	4 667,0	(1 696,0)	(11 111,0)

Резюме

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

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно зі статистичними даними в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту Києву зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%. Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами.

На даний момент компанія реалізує 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 облигації серій А-О.

Станом на 30.09.2009 р. на об'єкті будівництва по вул. Майорова, 5А виконані такі роботи:

- здійснюється монтаж 26-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 1, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на рівні 25-го поверху, здійснено монтаж вікон на 15-ти поверхах, монтаж дверей на 16-ти поверхах, виконано розведення електромереж по квартирах на 23-му поверсі, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 23-ти поверхах, закінчено штукатурні роботи на 23-ти поверхах;
- здійснюється монтаж 28-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 2, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на 25-ти поверхах, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, закінчено штукатурні роботи на 21-ти поверхах, здійснено монтаж вікон на 16-ти поверхах, монтаж дверей на 18-ти поверхах, виконано розведення електромереж по квартирах на 21-ти поверхах, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 17-ти поверхах;
- здійснюється монтаж 26-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 3, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на 26-му поверсі та штукатурні роботи на 19-ти поверхах, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на 19-ти поверхах, монтаж дверей на 17-ти поверхах, виконано розведення електромереж, сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 22-ти поверхах;

- завершено монтаж 27-го поверху (враховуючи технічні поверхи) монолітно-бетонного каркасу будинку № 4, завершено цегляну кладку на рівні 27-го поверху, виконано гідроізоляцію стін підвалу, завершено монтаж ліфтів, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на 19-ти поверхах, монтаж дверей на 24-х поверхах, виконано розведення електромереж по квартирах на 24-ти поверхах, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 25-ти поверхах, виконані роботи по влаштуванні підлоги на 22-ти поверхах;
- завершено монтаж 25-го поверху (враховуючи технічні поверхи) монолітно-бетонного каркасу будинку № 5, завершено цегляну кладку на рівні 25-го поверху, виконано роботи по влаштуванні підлоги на 22-ти поверхах, закінчено штукатурні роботи на 22-ми поверхах, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено монтаж ліфтів, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на 22-ти поверхах, монтаж дверей на 22-х поверхах, виконано розведення електромереж по квартирах на 22-х поверхах, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 22-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 на 24-х поверхах, монтаж дверей на 23-х поверхах, виконано розведення електромереж, сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 23-х поверхах, виконані роботи по влаштуванню підлоги на 26-ти-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 21-му поверсі, монтаж дверей на 20-ти поверхах, а також монтаж систем опалення та монтаж ліфтів, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, закінчено штукатурні роботи на 21-му поверсі, виконані роботи по влаштуванню підлоги на 21-му поверсі, 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, завершено монтаж в'їздної частини.

У всьому комплексі у підвалі завершено монтаж магістральних опалювальних теплопроводів, завершується монтаж зовнішньої теплової мережі, водопроводу та каналізації. Будівництво комплексу знаходиться на завершальній стадії. Закінчуються роботи по оздоблюванню фасадів, а також ведуться роботи по благоустрою території. Комплекс проходить держкомісію.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ОБІО» збільшилась на 13 223,0 тис. грн., і станом на 30.09.2009 р. складала 443 321,0 тис. грн. Збільшення

активів відбулось за рахунок зростання вартості незавершеного будівництва (+15 512,0 тис. грн.) в активах та інших поточних зобов'язань (+16 833,0 тис. грн.) в пасивах. Одночасно, в активах товариства повністю повернуто поточні фінансові інвестиції (-16 677,0 тис. грн.), в пасивах - збільшився непокритий збиток (на 9 415,0 тис. грн.). Станом на 30.09.2009 року вартість незавершеного будівництва становила 63% активів, інші довгострокові зобов'язання - 75% пасивів. Господарська діяльність компанії протягом 9 місяців 2009 року була збитковою, розмір збитку на кінець аналізованого періоду склав (-)11 111,0 тис. грн. Доходи товариства були сформовані за рахунок продажу облігацій, 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 30.09.2009 р. ТОВ «ОБІО» розмістило облігації всіх серій у повному обсязі.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

Дані балансу ТОВ «ОБІО», тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	131 097,20	216 955,00	411 467,00	432 848,00	430 098,00	443 321,00
I. Необоротні активи	69 623,30	115 045,80	213 485,00	245 468,00	262 452,00	277 853,00
Незавершене будівництво	69 491,40	114 880,00	212 944,00	245 043,00	262 140,00	277 652,00
Основні засоби:	131,90	165,80	541,00	425,00	312,00	201,00
II. Оборотні активи	48 186,20	87 172,00	181 648,00	170 739,00	150 870,00	148 569,00
Запаси:	6 911,40	19 967,20	14 253,00	11 787,00	9 709,00	12 493,00
виробничі запаси	6 911,40	19 967,20	14 253,00	11 787,00	9 709,00	12 493,00
Дебіторська заборгованість за товари:	17 600,80	20 928,90	8 903,00	10 796,00	5 082,00	4 304,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	13 509,10	39 772,70	36 483,00	32 455,00	43 291,00	38 916,00
з бюджетом	13 509,10	27 530,70	26 834,00	32 381,00	34 814,00	29 865,00
за виданими авансами	0,00	12 242,00	9 649,00	74,00	8 477,00	9 051,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 606,30	4 847,70	5 317,00	86 156,00	75 155,00	83 073,00
Поточні фінансові інвестиції	1 072,30	2,10	115 578,00	28 931,00	16 677,00	0,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	178,60	915,20	566,00	147,00	84,00	9 353,00
в національній валюті	178,60	915,20	566,00	147,00	84,00	9 353,00
Інші оборотні активи	1 307,70	738,60	548,00	467,00	872,00	430,00
III. Витрати майбутніх періодів	13 287,70	14 737,20	16 334,00	16 641,00	16 776,00	16 899,00
Пасив	131 097,20	216 955,00	411 467,00	432 848,00	430 098,00	443 321,00
I. Власний капітал	192,60	1 630,40	-24 541,00	-19 874,00	-26 237,00	-35 652,00
Статутний капітал	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 817,40	-2 369,60	-28 541,00	-23 874,00	-30 237,00	-39 652,00
Неоплачений капітал	1 990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	118 455,20	183 851,70	332 466,00	332 466,00	332 466,00	332 466,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	183 851,70	332 466,00	332 466,00	332 466,00	332 466,00
Інші довгострокові зобов'язання	118 455,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Поточні зобов'язання	12 449,40	31 472,90	103 542,00	120 256,00	123 869,00	146 507,00
Кредиторська заборгованість за товари	12 181,60	29 474,70	99 077,00	114 662,00	118 631,00	124 440,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,40	59,00	2 672,00	2 685,00	2 664,00	2 660,00
з одержаних авансів	0,00	0,00	2 584,00	2 612,00	2 581,00	2 581,00
з бюджетом	6,40	11,00	9,00	8,00	8,00	8,00
з позабюджетних платежів	0,00	0,00	5,00	6,00	6,00	6,00
зі страхування	0,00	16,20	25,00	13,00	23,00	22,00
з оплати праці	0,00	31,80	49,00	46,00	46,00	43,00
Інші поточні зобов'язання	261,40	1 939,20	1 793,00	2 909,00	2 574,00	19 407,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2007	2008*	I кв. 2009*	I пів. 2009*	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	114,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	11 125,4	31 219,0	10 191,0	15 939,0	22 574,0
Інші звичайні доходи	7 084,9	11 418,0	88 653,0	100 910,0	134 211,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом доходи	18 325,0	42 637,0	98 844,0	116 849,0	156 785,00
Матеріальні витрати	10 488,7	0,0	5 116,0	10 772,0	17 248,0
Витрати на оплату праці	249,5	0,0	168,0	337,0	504,0
Відрахування на соціальні заходи	95,9	0,0	64,0	129,0	192,0
Амортизація	44,8	0,0	13,0	25,0	30,0
Інші операційні витрати	118,1	57 919,0	164,0	6 376,0	15 716,0
Інші звичайні витрати	7 271,7	11 442,0	88 652,0	100 906,0	134 206,0
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	18 368,7	69 361,0	94 177,0	118 545,0	167 896,0
Чистий прибуток	(43,7)	(26 724,0)	4 667,0	(1 696,0)	(11 111,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства

Графік будівництва та проведені роботи на об'єкті станом на 30.09.2009 р. житлового комплексу по вул. Майорова, 5А

Етапи виконання робіт	Терміни будівництва								Поточний стан робіт на об'єкті
	Секція №7	Секція №6	Секція №5	Секція №4	Секція №3	Секція №2	Секція №1		
Земляні роботи	01.2007	10.2006	11.2006	03.2007	05.2007	03.2008 – 04.2008	06.2008 – 07.2008	завершено	
Фундаменти-палі	02.2007 – 03.2007	10.2006 – 11.2006	12.2006	04.2007 – 05.2007	06.2007 – 07.2007	04.2008 – 05.2008	08.2008 – 09.2008	завершено	
Фундаменти – монолітний з/б ростверк	03.2007 – 05.2007	11.2006	12.2006	05.2007 – 06.2007	07.2007 – 08.2007	06.2008 – 07.2008	10.2008 – 11.2008	завершено	
З/б каркас (каркас паркінгу)	06.2007 – 02.2008	12.2006 – 08.2007	02.2007 – 01.2008	07.2007 – 06.2008	09.2007 – 08.2008	08.2008 – 04.2009	11.2008 – 05.2009	Завершився монтаж бетонних елементів 2-го поверху паркінгу, монтаж в'їздної частини	
Цегляна кладка	08.2007 – 03.2008	04.2007 – 11.2007	05.2007 – 03.2008	10.2007 – 08.2008	12.2007 – 10.2008	11.2008 – 07.2009	01.2009 – 06.2009	здійснюється цегляна кладка по всіх секціях на рівні 21-26 поверхів	
Покрівля	10.2007 – 11.2007	09.2007 – 10.2007	11.2007 – 04.2008	04.2008 – 09.2008	06.2008 – 11.2008	06.2009 – 08.2009	06.2009 – 08.2009	тривають роботи із влаштування покрівлі на секціях №№3-6	
Внутрішні опоряджувальні роботи	06.2007 – 12.2007	06.2007 – 12.2007	09.2007 – 05.2008	02.2008 – 10.2008	04.2008 – 12.2008	04.2009 – 10.2009	03.2009 – 10.2009	здійснюються штукатурні роботи у всіх секціях	
Двері	09.2007 – 10.2007	09.2008 – 10.2007	07.2007 – 12.2007	12.2007 – 05.2008	02.2008 – 07.2008	06.2009 – 08.2009	06.2009 – 07.2009	здійснюється монтаж дверей у всіх секціях	
Вікна	07.2007 – 11.2007	06.2007 – 10.2007	06.2007 – 11.2007	11.2007 – 04.2008	01.2008 – 06.2008	05.2009 – 09.2009	04.2009 – 10.2009	здійснюється монтаж вікон у всіх секціях	
Електропостачання і освітлення	08.2007 – 12.2007	05.2007 – 10.2007	09.2007 – 05.2008	04.2008 – 12.2008	04.2008 – 12.2008	03.2009 – 09.2009	05.2009 – 10.2009	у всіх секціях виконується поквартирне розведення електромереж	
Водопостачання і каналізація	08.2007 – 12.2007	07.2007 – 10.2007	10.2007 – 06.2008	05.2008 – 01.2009	05.2008 – 01.2009	03.2009 – 09.2009	05.2009 – 11.2009	у всіх секціях виконується поквартирне розведення сантехнічних мереж	
Опалення, вентиляція	09.2007 – 12.2007	07.2007 – 10.2007	12.2007 – 08.2008	07.2008 – 03.2009	07.2008 – 03.2009	04.2009 – 10.2009	05.2009 – 11.2009	здійснюються роботи із встановлення опалювальних систем у всіх секціях	
Зовнішні опоряджувальні роботи	03.2008 – 07.2008	11.2007 – 04.2008	07.2008 – 03.2009	12.2008 – 08.2009	02.2009 – 11.2009	04.2009 – 12.2009	04.2009 – 12.2009	-	



Рисунок 1. Будівельні роботи по вул. Майорова, 5А станом на середину липня 2009 року



Рисунок 1. Будівельні роботи по вул. Майорова, 5А станом на середину листопада 2009 року