

Рейтинговий звіт OBIO 001-020 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:	серії 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:	25.11.2010 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 9 місяців 2010 року загалом, 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	05.06.2009	20.08.2009	22.12.2009	24.06.2010	25.11.2010
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 окремий 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 облигації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Обіо» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлово-офісного комплексу по вул. Майорова, 5А у м. Києві (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-О).

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

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-) 41,1 млн. грн.) станом на 30.09.2010 р.;
- 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	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	131 097,2	411 467,0	443 321,0	502 326,0	494 139,0	601 847,0	436 751,0
Власний капітал	192,6	(24 541,0)	(35 652)	(34 216,0)	(28 084,0)	(17 664,0)	(41 084,0)
Дебіторська заборгованість	38 716,2	50 703,0	126 293,0	71 057,0	49 501,0	47 850,0	44 881,0
Кредиторська заборгованість	130 904,6	436 008,0	478 973,0	536 542,0	522 223,0	619 531,0	477 835,0
Незавершене будівництво	69 491,4	212 944,0	277 652,0	309 471,0	320 279,0	351 339,0	103 674,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Разом чисті доходи	18 325,0	42 637,0	156 785,0	226 516,0,0	9 501,0	52 142,00	110 545,0
Разом витрати	18 368,7	69 361,0	167 896,0	236 191,0	3 370,0	36 155,0	117 988,0
Чистий прибуток/збиток	(43,7)	(26 724,0)	(11 111,0)	(9 675,0)	6 131,0	15 987,0	(7 443,0)

Резюме

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

У III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі міста Києва. Так за результатами січня–вересня 2010 р. підприємствами міста виконано будівельних робіт на суму 6 538,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 87,6% проти січня–вересня попереднього року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Об'єкт будівництва по вул. Майорова, 5А (перший пусковий комплекс) введений в експлуатацію згідно Акта готовності від 15.12.2009 року та Сертифікату відповідності №КВ 000108 від 07.04.2010 року.

По всьому комплексу проводяться внутрішні опоряджувальні роботи місць загального користування.

Розроблений котлован для будівництва паркінгу, виконано зворотне засипання землею фундаменту, завершився монтаж бетонних елементів 2-го поверху паркінгу, завершено монтаж в'їздної частини, завершується монтаж залізобетонного каркасу двох в'їзних груп паркінгу.

Протягом 9 місяців 2010 року валюта балансу ТОВ «ОБІО» зменшилась на 13% (-65 575,0 тис. грн.), і станом на 30.09.2010 р. складала 436 751,0 тис. грн.

Зменшення активів відбулось за рахунок зменшення вартості незавершеного будівництва, повного скорочення поточних фінансових інвестицій в активах. В пасивах зменшились інші довгострокові фінансові зобов'язання. Господарська діяльність компанії протягом 9 місяців 2010 року була збитковою, розмір збитку на кінець аналізованого періоду склав 7 443,0 тис. грн. Доходи товариства були сформовані за рахунок продажу облігацій, 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 та ін.

ТОВ «ОБІО» розмістило облігації всіх серій у повному обсязі. Основними покупцями облігацій виступили ВАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» та WITTON INVESTMENT FUND LIMITED. Станом на 30.09.2010 року заборгованість за облігаціями становила 127 472,0 тис. грн., облігації в стадії погашення в зв'язку із введенням об'єкта нерухомості в експлуатацію.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

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	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Актив	131 097,20	411 467,00	443 321,00	502 326,00	494 139,00	601 847,00	436 751,00
I. Необоротні активи	69 623,30	213 485,00	277 853,00	309 580,00	320 357,00	352 121,00	193 850,00
Незавершене будівництво	69 491,40	212 944,00	277 652,00	309 471,00	320 279,00	351 339,00	103 674,00
Основні засоби:	131,90	541,00	201,00	109,00	78,00	208,00	89 601,00
II. Оборотні активи	48 186,20	181 648,00	148 569,00	175 629,00	156 512,00	232 038,00	242 899,00
Запаси:	6 911,40	14 253,00	12 493,00	14 389,00	17 422,00	14 520,00	193 967,00
виробничі запаси	6 911,40	14 253,00	12 493,00	14 389,00	16 474,00	9 159,00	9 368,00
готова продукція	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 356,00	184 599,00
Дебіторська заборгованість за товари:	17 600,80	8 903,00	4 304,00	3 030,00	3 706,00	4 010,00	6 551,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	13 509,10	36 483,00	38 916,00	46 151,00	41 104,00	43 840,00	34 298,00
з бюджетом	13 509,10	26 834,00	29 865,00	36 476,00	26 028,00	30 486,00	27 972,00
за виданими авансами	0,00	9 649,00	9 051,00	9 405,00	15 076,00	10 118,00	6 326,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 606,30	5 317,00	83 073,00	22 146,00	4 691,00	3 236,00	4 032,00
Поточні фінансові інвестиції	1 072,30	115 578,00	0,00	87 904,00	87 904,00	166 857,00	0,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	178,60	566,00	9 353,00	1 848,00	1 211,00	2 302,00	3 180,00
в національній валюті	178,60	566,00	9 353,00	1 848,00	1 211,00	2 302,00	3 180,00
Інші оборотні активи	1 307,70	548,00	430,00	431,00	474,00	509,00	871,00
III. Витрати майбутніх періодів	13 287,70	16 334,00	16 899,00	17 117,00	17 270,00	17 688,00	2,00
Пасив	131 097,20	411 467,00	443 321,00	502 326,00	494 139,00	601 847,00	436 751,00
I. Власний капітал	192,60	-24 541,00	-35 652,00	-34 216,00	-28 084,00	-17 664,00	-41 084,00
Статутний капітал	4 000,00	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	-28 541,00	-39 652,00	-38 216,00	-32 084,00	-21 664,00	-45 084,00
Неоплачений капітал	1 990,00	0,00	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	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	118 455,20	332 466,00	332 466,00	332 466,00	332 466,00	332 466,00	127 472,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	332 466,00	332 466,00	322 466,00	322 466,00	332 466,00	127 472,00
Інші довгострокові зобов'язання	118 455,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Поточні зобов'язання	12 449,40	103 542,00	146 507,00	204 076,00	189 757,00	287 045,00	350 363,00
Кредиторська заборгованість за товари	12 181,60	99 077,00	124 440,00	3 916,00	4 235,00	6 803,00	6 242,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,40	2 672,00	2 660,00	2 581,00	3 045,00	3 199,00	5 314,00
з одержаних авансів	0,00	2 584,00	2 581,00	2 581,00	2 581,00	2 581,00	4 654,00
з бюджетом	6,40	9,00	8,00	1,00	146,00	64,00	72,00
з позабюджетних платежів	0,00	5,00	6,00	6,00	7,00	7,00	7,00
зі страхування	0,00	25,00	22,00	4,00	99,00	188,00	190,00
з оплати праці	0,00	49,00	43,00	7,00	212,00	359,00	391,00
Інші поточні зобов'язання	261,40	1 793,00	19 407,00	197 561,00	182 477,00	277 043,00	338 807,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008*	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	114,7	0,0	0,0	0,0	14,0	4 225,0	41 715,0
Інші операційні доходи	11 125,4	31 219,0	22 574,0	32 534,0	9 478,0	22 327,0	24 243,0
Інші звичайні доходи	7 084,9	11 418,0	134 211,0	193 982,0	9,0	25 590,0	44 587,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом доходи	18 325,0	42 637,0	156 785,00	226 516,0	9 501,0	52 142,00	110 545,0
Матеріальні витрати	10 488,7	0,0	17 248,0	32 144,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	249,5	0,0	504,0	520,0	642,0	1 327,0	2 117,0
Відрахування на соціальні заходи	95,9	0,0	192,0	200,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	44,8	0,0	30,0	50,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	118,1	57 919,0	15 716,0	25 005,0	2 290,0	5 429,0	32 328,0
Інші звичайні витрати	7 271,7	11 442,0	134 206,0	193 982,0	32,0	29 399,0	47 099,0
Надзвичайні витрати	0,0	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	0,0
Разом витрати	18 368,7	69 361,0	167 896,0	236 191,0	3 370,0	36 155,0	117 988,0
Чистий прибуток	(43,7)	(26 724,0)	(11 111,0)	(9 675,0)	6 131	15 987,0	(7 443,0)

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства



Рисунок 1. Об'єкт будівництва по вул. Майорова, 5А