

## Рейтинговий звіт OBIO 002-014 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 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:	24.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<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 «ОБІО» за I квартал 2010 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	23.01.2007	17.05.2007	14.08.2007	13.03.2009	05.06.2009	20.08.2009	22.12.2009	26.03.2010	24.06.2010
Рівень рейтингу	uaCC	uaCCC	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підвищення	підтвердження	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 паркінгу житлово-офісного комплексу по вул. Майорова, 5А у м. Києві (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій Р).

**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 ((-) 28,1 млн. грн.) станом на 31.03.2010 р.;
- 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	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	131 097,2	411 467,0	432 848,0	430 098,0	443 321,0	502 326,0	494 139,0
Власний капітал	192,6	(24 541,0)	(19 874,0)	(26 237,0)	(35 652)	(34 216,0)	(28 084,0)
Дебіторська заборгованість	38 716,2	50 703,0	129 407,0	123 528,0	126 293,0	71 057,0	49 501,0
Кредиторська заборгованість	130 904,6	436 008,0	452 722,0	456 335,0	478 973,0	536 542,0	522 223,0
Незавершене будівництво	69 491,4	212 944,0	245 043,0	262 140,0	277 652,0	309 471,0	320 279,0

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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Разом чисті доходи	18 325,0	42 637,0	98 844,0	116 849,0	156 785,0	226 516,0,0	9 501,0
Разом витрати	18 368,7	69 361,0	94 177,0	118 545,0	167 896,0	236 191,0	3 370,0
Чистий прибуток/збиток	(43,7)	(26 724,0)	4 667,0	(1 696,0)	(11 111,0)	(9 675,0)	6 131,0

## Резюме

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

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. Найзначнішим виявилось скорочення у підготовці будівельних ділянок (81,9%), будівництво будівель і споруд зменшилось на 24,1%, роботи із завершення будівництва зазнали зменшення тільки на 3%. 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.

Станом на 31.03.2010 р. 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 I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ОБІО» зменшилась на 2% (-8 187,0 тис. грн.), і станом на 31.03.2010 р. складала 494 139,0 тис. грн. Зменшення активів відбулось за рахунок зменшення дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом, та іншої поточної дебіторської заборгованості в активах; а також зменшення інших поточних зобов'язань (+178 154,0 тис. грн.) в пасивах. Одночасно, в активах товариства збільшилась вартість незавершеного будівництва, та в пасивах – зменшено суму непокритого збитку. Станом на 31.03.2010 року вартість незавершеного будівництва становила 65% активів, інші довгострокові зобов'язання - 67% пасивів. Господарська діяльність компанії

протягом I кварталу 2010 року була прибутковою, розмір прибутку на кінець аналізованого періоду склав 6 131,0 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.

Станом на 31.03.2010 р. ТОВ «ОБІО» розмістило облігації всіх серій у повному обсязі. Основними покупцями облігацій виступили ВАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» та WITTON INVESTMENT FUND LIMITED.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ «ОБІО» підтверджений на рівні **uaB-**, 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	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
<b>Актив</b>	<b>131 097,20</b>	<b>411 467,00</b>	<b>432 848,00</b>	<b>430 098,00</b>	<b>443 321,00</b>	<b>502 326,00</b>	<b>494 139,00</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>69 623,30</b>	<b>213 485,00</b>	<b>245 468,00</b>	<b>262 452,00</b>	<b>277 853,00</b>	<b>309 580,00</b>	<b>320 357,00</b>
Незавершене будівництво	69 491,40	212 944,00	245 043,00	262 140,00	277 652,00	309 471,00	320 279,00
Основні засоби:	131,90	541,00	425,00	312,00	201,00	109,00	78,00
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>48 186,20</b>	<b>181 648,00</b>	<b>170 739,00</b>	<b>150 870,00</b>	<b>148 569,00</b>	<b>175 629,00</b>	<b>156 512,00</b>
Запаси:	6 911,40	14 253,00	11 787,00	9 709,00	12 493,00	14 389,00	17 422,00
виробничі запаси	6 911,40	14 253,00	11 787,00	9 709,00	12 493,00	14 389,00	16 474,00
Дебіторська заборгованість за товари:	17 600,80	8 903,00	10 796,00	5 082,00	4 304,00	3 030,00	3 706,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	13 509,10	36 483,00	32 455,00	43 291,00	38 916,00	46 151,00	41 104,00
з бюджетом	13 509,10	26 834,00	32 381,00	34 814,00	29 865,00	36 476,00	26 028,00
за виданими авансами	0,00	9 649,00	74,00	8 477,00	9 051,00	9 405,00	15 076,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 606,30	5 317,00	86 156,00	75 155,00	83 073,00	22 146,00	4 691,00
Поточні фінансові інвестиції	1 072,30	115 578,00	28 931,00	16 677,00	0,00	87 904,00	87 904,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	178,60	566,00	147,00	84,00	9 353,00	1 848,00	1 211,00
в національній валюті	178,60	566,00	147,00	84,00	9 353,00	1 848,00	1 211,00
Інші оборотні активи	1 307,70	548,00	467,00	872,00	430,00	431,00	474,00
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>13 287,70</b>	<b>16 334,00</b>	<b>16 641,00</b>	<b>16 776,00</b>	<b>16 899,00</b>	<b>17 117,00</b>	<b>17 270,00</b>
<b>Пасив</b>	<b>131 097,20</b>	<b>411 467,00</b>	<b>432 848,00</b>	<b>430 098,00</b>	<b>443 321,00</b>	<b>502 326,00</b>	<b>494 139,00</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>192,60</b>	<b>-24 541,00</b>	<b>-19 874,00</b>	<b>-26 237,00</b>	<b>-35 652,00</b>	<b>-34 216,00</b>	<b>-28 084,00</b>
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	-23 874,00	-30 237,00	-39 652,00	-38 216,00	-32 084,00
Неоплачений капітал	1 990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>118 455,20</b>	<b>332 466,00</b>	<b>332 466,00</b>	<b>332 466,00</b>	<b>332 466,00</b>	<b>332 466,00</b>	<b>332 466,00</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	332 466,00	332 466,00	332 466,00	332 466,00	322 466,00	322 466,00
Інші довгострокові зобов'язання	118 455,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>12 449,40</b>	<b>103 542,00</b>	<b>120 256,00</b>	<b>123 869,00</b>	<b>146 507,00</b>	<b>204 076,00</b>	<b>189 757,00</b>
Кредиторська заборгованість за товари	12 181,60	99 077,00	114 662,00	118 631,00	124 440,00	3 916,00	4 235,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,40	2 672,00	2 685,00	2 664,00	2 660,00	2 581,00	3 045,00
з одержаних авансів	0,00	2 584,00	2 612,00	2 581,00	2 581,00	2 581,00	2 581,00
з бюджетом	6,40	9,00	8,00	8,00	8,00	1,00	146,00
з позабюджетних платежів	0,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00
зі страхування	0,00	25,00	13,00	23,00	22,00	4,00	99,00
з оплати праці	0,00	49,00	46,00	46,00	43,00	7,00	212,00
Інші поточні зобов'язання	261,40	1 793,00	2 909,00	2 574,00	19 407,00	197 561,00	182 477,00
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008*	I кв. 2009*	I пів. 2009*	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>114,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>
Інші операційні доходи	11 125,4	31 219,0	10 191,0	15 939,0	22 574,0	32 534,0	9 478,0
Інші звичайні доходи	7 084,9	11 418,0	88 653,0	100 910,0	134 211,0	193 982,0	9,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом доходи</b>	<b>18 325,0</b>	<b>42 637,0</b>	<b>98 844,0</b>	<b>116 849,0</b>	<b>156 785,00</b>	<b>226 516,0</b>	<b>9 501,0</b>
Матеріальні витрати	10 488,7	0,0	5 116,0	10 772,0	17 248,0	32 144,0	0,0
Витрати на оплату праці	249,5	0,0	168,0	337,0	504,0	520,0	642,0
Відрахування на соціальні заходи	95,9	0,0	64,0	129,0	192,0	200,0	0,0
Амортизація	44,8	0,0	13,0	25,0	30,0	50,0	0,0
Інші операційні витрати	118,1	57 919,0	164,0	6 376,0	15 716,0	25 005,0	2 290,0
Інші звичайні витрати	7 271,7	11 442,0	88 652,0	100 906,0	134 206,0	193 982,0	32,0
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
<b>Разом витрати</b>	<b>18 368,7</b>	<b>69 361,0</b>	<b>94 177,0</b>	<b>118 545,0</b>	<b>167 896,0</b>	<b>236 191,0</b>	<b>3 370,0</b>
<b>Чистий прибуток</b>	<b>(43,7)</b>	<b>(26 724,0)</b>	<b>4 667,0</b>	<b>(1 696,0)</b>	<b>(11 111,0)</b>	<b>(9 675,0)</b>	<b>6 131</b>

\* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства



Рисунок 1. Будівельні роботи по вул. Майорова, 5А