

**Кредит-Рейтинг**

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

## Рейтинговий звіт ОБІО 001-015 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:	20.08.2009 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 II квартал та I півріччя 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	21.03.06	18.08.06	14.08.07	12.12.2008	13.03.2009	05.06.2009	20.08.2009
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 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.

Знаки «+» 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:**

- 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 01.07.2009 р. становить близько 74% (протягом II кварталу 2009 року збільшився на 5 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 ((-) 26,2 млн. грн.) станом на 30.06.2009 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	31.12.2006	31.12.2007	31.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	58 491,6	131 097,2	216 955,0	411 467,0	432 848,0	430 098,0
Власний капітал	226,3	192,6	1 630,4	(24 541,0)	(19 874,0)	(26 237,0)
Дебіторська заборгованість	34 888,9	38 716,2	65 548,9	50 703,0	129 407,0	123 528,0
Кредиторська заборгованість	58 265,3	130 904,6	215 324,6	436 008,0	452 722,0	456 335,0
Незавершене будівництво	16 134,1	69 491,4	114 880,0	212 944,0	245 043,0	262 140,0

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

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Разом чисті доходи	105,6	18 325,0	14 712,2	42 637,0	98 844,0	116 849,0
Разом витрати	976,9	18 368,7	15 264,4	69 361,0	94 177,0	118 545,0
Чистий прибуток/збиток	(871,3)	(43,7)	(552,2)	(26 724,0)	4 667,0	(1 696,0)

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 30.06.2009 р. на об'єкті будівництва по вул. Майорова, 5А виконані такі роботи:

- здійснюється монтаж 22-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 1, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на рівні 19-го поверху, здійснено монтаж вікон на 11-ти поверхах, монтаж дверей на 12-ти поверхах, виконано розведення електромереж по квартирах на 1-му поверсі, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 10-ти поверхах, закінчено штукатурні роботи на 12-ти поверхах;
- здійснюється монтаж 24-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 2, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на 20-ти поверхах, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, закінчено штукатурні роботи на 15-ти поверхах, здійснено монтаж вікон на 12-ти поверхах, монтаж дверей на 15-ти поверхах, виконано розведення електромереж по квартирах на 12-ти поверхах, розведення сантехнічних і опалювальних мереж по квартирах на 13-ти поверхах;
- здійснюється монтаж 24-го поверху монолітно-бетонного каркасу будинку № 3, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено цегляну кладку на 21-му поверсі та штукатурні роботи на 16-ти поверхах, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на 12-ти поверхах, монтаж дверей на 14-ти поверхах, 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, завершено монтаж ліфтів, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на 13-ти поверхах, монтаж дверей на 24-х поверхах, 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 25-го поверху, виконано роботи по влаштуванні підлоги на 18-ти поверхах, закінчено штукатурні роботи на 7-ми поверхах, здійснено гідроізоляцію стін підвалу, завершено монтаж ліфтів, завершено монтаж вертикальних опалювальних мереж, здійснено монтаж вікон на 18-ти поверхах, монтаж дверей на 23-х поверхах, 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 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. Ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, станом на 30.06.2009 р. становить 74%, проти 69% станом на 31.03.2009 р., а обсяг фінансування проекту складає 262 140,0 тис. грн. (у II кварталі 2009 року збільшився на 17 097,0 тис. грн.). Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на I квартал 2010 року.

У II 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-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках проводились активні роботи за «докризисним темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. Як і раніше, основним фактором перебування галузі

в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу відбувалися, здебільшого, за проектами, які перебували на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Цінова політика за проектами, де будівництво велося більш-менш активними темпами, залишалася стабільною. Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості на столичному ринку в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість на столичному ринку виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи триватимуть на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання. Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості зупинено реалізацію багатьох проектів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, значно знизилися орендні ставки, високим залишається рівень вакантності в професійних об'єктах тощо.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ОБІО» скоротилась на 2 750,0 тис. грн., і станом на 30.06.2009 р. складала 430 098,0 тис. грн. Зменшення активів відбулось за рахунок оборотних активів (переважно кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги та поточних фінансових інвестицій). Пасиви зменшились за рахунок власного капіталу, через збільшення розміру непокритого збитку внаслідок збиткової діяльності товариства в аналізованому періоді. Так, розмір збитку на кінець червня 2009 року склав (-)1 696,0 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 30.06.2009 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	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>58 491,60</b>	<b>131 097,20</b>	<b>216 955,00</b>	<b>411 467,00</b>	<b>432 848,00</b>	<b>430 098,00</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>16 313,20</b>	<b>69 623,30</b>	<b>115 045,80</b>	<b>213 485,00</b>	<b>245 468,00</b>	<b>262 452,00</b>
Незавершене будівництво	16 134,10	69 491,40	114 880,00	212 944,00	245 043,00	262 140,00
Основні засоби:	159,10	131,90	165,80	541,00	425,00	312,00
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>36 001,30</b>	<b>48 186,20</b>	<b>87 172,00</b>	<b>181 648,00</b>	<b>170 739,00</b>	<b>150 870,00</b>
Запаси:	0,00	6 911,40	19 967,20	14 253,00	11 787,00	9 709,00
виробничі запаси	0,00	6 911,40	19 967,20	14 253,00	11 787,00	9 709,00
Дебіторська заборгованість за товари:	115,80	17 600,80	20 928,90	8 903,00	10 796,00	5 082,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	2 562,30	13 509,10	39 772,70	36 483,00	32 455,00	43 291,00
з бюджетом	2 562,30	13 509,10	27 530,70	26 834,00	32 381,00	34 814,00
за виданими авансами	0,00	0,00	12 242,00	9 649,00	74,00	8 477,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	32 210,80	7 606,30	4 847,70	5 317,00	86 156,00	75 155,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	1 072,30	2,10	115 578,00	28 931,00	16 677,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	394,00	178,60	915,20	566,00	147,00	84,00
в національній валюті	394,00	178,60	915,20	566,00	147,00	84,00
Інші оборотні активи	718,40	1 307,70	738,60	548,00	467,00	872,00
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>6 177,10</b>	<b>13 287,70</b>	<b>14 737,20</b>	<b>16 334,00</b>	<b>16 641,00</b>	<b>16 776,00</b>
<b>Пасив</b>	<b>58 491,60</b>	<b>131 097,20</b>	<b>216 955,00</b>	<b>411 467,00</b>	<b>432 848,00</b>	<b>430 098,00</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>226,30</b>	<b>192,60</b>	<b>1 630,40</b>	<b>-24 541,00</b>	<b>-19 874,00</b>	<b>-26 237,00</b>
Статутний капітал	2 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 773,70	-1 817,40	-2 369,60	-28 541,00	-23 874,00	-30 237,00
Неоплачений капітал	0,00	1 990,00	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>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>56 359,30</b>	<b>118 455,20</b>	<b>183 851,70</b>	<b>332 466,00</b>	<b>332 466,00</b>	<b>332 466,00</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	183 851,70	332 466,00	332 466,00	332 466,00
Інші довгострокові зобов'язання	56 359,30	118 455,20	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 906,00</b>	<b>12 449,40</b>	<b>31 472,90</b>	<b>103 542,00</b>	<b>120 256,00</b>	<b>123 869,00</b>
Кредиторська заборгованість за товари	1 514,50	12 181,60	29 474,70	99 077,00	114 662,00	118 631,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	6,40	59,00	2 672,00	2 685,00	2 664,00
з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	2 584,00	2 612,00	2 581,00
з бюджетом	0,00	6,40	11,00	9,00	8,00	8,00
з позабюджетних платежів	0,00	0,00	0,00	5,00	6,00	6,00
зі страхування	0,00	0,00	16,20	25,00	13,00	23,00
з оплати праці	0,00	0,00	31,80	49,00	46,00	46,00
Інші поточні зобов'язання	391,50	261,40	1 939,20	1 793,00	2 909,00	2 574,00
<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>

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

Показник	2006	2007	I пів. 2008*	2008*	I кв. 2009*	I пів. 2009*
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>0,0</b>	<b>114,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші операційні доходи	105,6	11 125,4	14 684,0	31 219,0	10 191,0	15 939,0
Інші звичайні доходи	0,0	7 084,9	29,0	11 418,0	88 653,0	100 910,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом доходи</b>	<b>105,6</b>	<b>18 325,0</b>	<b>14 713,0</b>	<b>42 637,0</b>	<b>98 844,0</b>	<b>116 849,0</b>
Матеріальні витрати	109,6	10 488,7	14 574,0	0,0	5 116,0	10 772,0
Витрати на оплату праці	71,1	249,5	224,0	0,0	168,0	337,0
Відрахування на соціальні заходи	27,3	95,9	86,0	0,0	64,0	129,0
Амортизація	15,8	44,8	25,0	0,0	13,0	25,0
Інші операційні витрати	152,1	118,1	328,0	57 919,0	164,0	6 376,0
Інші звичайні витрати	601,0	7 271,7	27,0	11 442,0	88 652,0	100 906,0
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>976,9</b>	<b>18 368,7</b>	<b>15 265,0</b>	<b>69 361,0</b>	<b>94 177,0</b>	<b>118 545,0</b>
<b>Чистий прибуток</b>	<b>(871,3)</b>	<b>(43,7)</b>	<b>(552,0)</b>	<b>(26 724,0)</b>	<b>4 667,0</b>	<b>(1 696,0)</b>

\* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства



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



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