

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 001-014-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 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:	05.06.2009 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 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	21.03.06	18.08.06	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.

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 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.). Відповідно до графіка будівництва (Додаток до рейтингового звіту №3) будівельні роботи за секціями №№ 1-3 проводяться з незначним випередженням, за секціями №№ 4-7 – з відставанням від 1-го до 3-х місяців. 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. Основними покупцями облігацій виступили ВАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» та WITTON INVESTMENT FUND LIMITED.

Будівництво житлового-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями для обслуговування населення, поліклінікою та підземною автостоянкою здійснюється на земельній ділянці площею 1,55 га, яку відведено ТОВ «ОБІО» відповідно до рішення Київської міської ради від 15.07.2004 р. і належить компанії за правом користування згідно з договором оренди земельної ділянки від 27.12.2004 р., який зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів КМДА за №78-6-00243 від 22.01.2006 р. (термін оренди – 5 років).

6 липня 2006 року компанія отримала дозвіл на ведення будівельних робіт. Термін дії дозволу – до 27 грудня 2009 року.

Генпідрядником, що виконує будівельно-монтажні роботи, є ЗАТ «Київська будівельна компанія «Київбудком» (Ліцензія на ведення будівельної діяльності серія АБ № 207626, терміном дії – до 03.02.2011 р.), з яким 10 березня 2006 року було укладено договір № 8 генерального підряду.

Відповідно до розробленого проекту, на вул. Майорова в Оболонському районі м. Києва передбачається будівництво комплексу, що складатиметься з семи секцій різної поверховості (від 18 до 25). На перших двох поверхах кожної секції заплановані нежитлові приміщення такого призначення:

- консультаційна поліклініка;
- аптека;
- магазини (промислових та продовольчих товарів);
- філії фінансово-банківських установ;
- спортивно-оздоровчий комплекс;
- офісні приміщення тощо.

Під усією площею забудови внутрішнього двору розташовуватиметься дворівневий паркінг, розрахований на 309 машино-місць.

Таблиця 1.1. Техніко-економічні показники житлово-офісного комплексу по вул. М. Майорова, 5-а у м. Києві

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа ділянки	га	1,5532
Площа забудови	кв. м	4 359,44
Поверховість комплексу:		
будинок №1	пов.	23+2 верхні техпов.
будинок №2	пов.	23+2 верхні техпов.
будинок №3	пов.	23+2 верхні техпов.
будинок №4	пов.	23+2 верхні техпов.
будинок №5	пов.	23+2 верхні техпов.
будинок №6	пов.	23+2 верхні техпов.
будинок №7	пов.	18+2 верхні техпов.
Будівельний об'єм комплексу	куб. м	362 435,12
Загальна площа комплексу, у т.ч.:	кв. м	101 401,30
житлової частини	кв. м	79 525,21
вбудованих приміщень	кв. м	6 431,45
підземного паркінгу на 309 м/м	кв. м	15 444,64
Загальна площа квартир	кв. м	57 412,98
Загальна кількість квартир, у т.ч.:	шт.	954
готельного типу	шт.	128
1-кімнатних	шт.	353
2-кімнатних	шт.	256
3-кімнатних	шт.	212
5-кімнатних	шт.	5
Кошторисна вартість будівництва, у т.ч.	тис. грн.	356 098,491
будівельно-монтажних робіт	тис. грн.	219 831,916

Загальна планова кошторисна вартість будівництва складає 356 098,5 грн., з них станом на 31.03.2009 р. у будівництво об'єкта було спрямовано 245 043,0 тис. грн., або 68,8% (59,8% станом на 31.12.2008 р.). Виконання робіт зі спорудження зазначеного комплексу, відповідно до графіка будівництва (Додаток 3), розпочалось у жовтні 2006 року. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на I квартал 2010 року.

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.). Відповідно до графіка будівництва (Додаток до рейтингового звіту №3) будівельні роботи за секціями №№ 1-3 проводяться з незначним випередженням, за секціями №№ 4-7 – з відставанням від 1-го до 3-х місяців. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на I квартал 2010 року.

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
Актив	1 617,70	58 491,60	131 097,20	166 148,40	411 467,00	432 848,00
I. Необоротні активи	1 091,00	16 313,20	69 623,30	85 744,30	213 485,00	245 468,00
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
II. Оборотні активи	526,70	36 001,30	48 186,20	66 379,50	181 648,00	170 739,00
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
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	6 177,10	13 287,70	14 024,60	16 334,00	16 641,00
Пасив	1 617,70	58 491,60	131 097,20	166 148,40	411 467,00	432 848,00
I. Власний капітал	1 097,60	226,30	192,60	2 221,50	-24 541,00	-19 874,00
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
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	56 359,30	118 455,20	152 454,20	332 466,00	332 466,00
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
IV. Поточні зобов'язання	520,10	1 906,00	12 449,40	11 472,70	103 542,00	120 256,00
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
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008*	2008*	I кв. 2009*
Чистий обсяг продажу	17,9	0,0	114,7	0,0	0,0	0,0
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
Разом доходи	17,9	105,6	18 325,0	7 583,4	42 637,0	98 844,0
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
Разом витрати	884,0	976,9	18 368,7	7 544,5	69 361,0	94 177,0
Чистий прибуток	(866,1)	(871,3)	(43,7)	38,9	(26 724,0)	4 667,0

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства

Графік будівництва та проведені роботи на об'єкті станом на 31.03.2009 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	проводиться монтаж каркасу по всіх секціях
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
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 №№4-7
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 1.1. Будівельні роботи по вул. Майорова, 5А станом на середину лютого 2009 року



Рисунок 1.2. Будівельні роботи по вул. Майорова, 5А станом на середину травня 2009 року