

Рейтинговий звіт DBBD 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ДоброБуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облигації
Обсяг випуску:	серії А – 130 839 300 грн. серії В – 24 157 750 грн. серії С – 16 676 000 грн. на загальну суму: 171 673 050 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	серії А – 54,0 грн. серії В – 71,0 грн. серії С – 94 750,0 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 2 422 950 штук серії В – 340 250 штук серії С – 176 штук загальною кількістю: 2 763 376 штук
Термін розміщення:	серій А-С – з 25.09.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2011 р.
Термін погашення:	серій А-С – з 01.01.2012 р. по 01.04.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	04.09.2008 р.
Дата оновлення:	29.03.2012 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 шкала кредитних рейтингів 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 «ДоброБуд» за IV квартал та 2011 рік загалом (www.stockmarket.gov.ua).

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	04.09.2008	25.09.2009	29.12.2009	18.06.2010	02.09.2010	16.12.2010	14.03.2011	13.09.2011	29.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	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.

Знак «→» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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 «ДоброБуд» підтримується:

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у проект будівництва житлового комплексу з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську до 76,7 млн. грн. (станом на 30.09.2011 р. – 76,0 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

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

- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу підприємства (станом на 31.12.2011 р. – (-) 45,2 млн. грн.);
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом і залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Активи	247 958,2	236 855,7	275 599,6	285 573,4	287 380,0	296 718,0	309 689,4
Незавершене будівництво	35 139,3	46 349,4	62 922,4	66 452,2	70 533,0	76 144,0	76 734,2
Дебіторська заборгованість	191 009,8	182 971,7	182 943,8	181 651,7	181 921,0	184 082,0	18 480,4
Кредиторська заборгованість	22 604,8	2 464,7	3 707,1	4 338,1	4 264,0	5 750,0	4 273,6
Власний капітал	(8 958,8)	(18 973,0)	(29 362,1)	(32 482,8)	(36 217,0)	(40 357,0)	(45 212,7)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Разом чисті доходи	154 842,3	22 568,1	805,0	35,5	44,0	52,0	52,1
Разом витрати	162 522,7	32 559,8	11 332,4	3 156,2	6 899,0	11 052,0	15 902,2
Чистий прибуток (збиток)	(7 680,4)	(9 991,7)	(10 527,4)	(3 120,7)	(6 855,0)	(11 000,0)	(15 850,6)

Основними напрямками діяльності товариства є діяльність, пов'язана з реалізацією інвестиційно-будівельних проектів, а саме будівництво будівель, а також здавання в оренду власного нерухомого майна, купівля та продаж нерухомого майна, діяльність у сфері інжинірингу.

Протягом IV кварталу 2011 року, в порівнянні з січнем-вереснем, темпи зростання обсягів будівельних робіт несуттєво прискорились. Так, за даними Головного управління статистики за 12 місяців 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 4,5 млрд. грн., що майже на 16% більше ніж за 2010 рік. На зростання обсягів будівництва у 2011 році порівняно найбільше вплинула діяльність підприємств, які займаються будівництвом будівель і споруд (частка яких у загальному обсязі становить 81,5%). Серед них значно наростили обсяги робіт підприємства, що займаються будівництвом водних споруд (зростання обсягів робіт у 2,5 рази), будівництвом магістральних трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання (у 2,4 рази) і будівництвом доріг, аеродромів та улаштуванням поверхні спортивних споруд (на 78,1%).

За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 71,9% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 22,2% та 5,9% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає більше 80% виконаних будівельних робіт.

Протягом 2011 року у Дніпропетровській області спостерігалось зростання обсягів введення в експлуатацію житлової нерухомості. Так, у звітному періоді на території області введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 234,9 тис. кв. м, що майже на 4% більше, ніж у 2010 році. Необхідно відзначити, що збільшення обсягу введення в експлуатацію житла було частково пов'язано з введенням в експлуатацію споруджених раніше, без належних дозволів на виконання будівельних робіт приватних житлових будинків садибного типу (введення яких було оформлено згідно Порядку та Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію таких будинків). У загальнодержавному обсязі житла питома вага Дніпропетровської області становила 2,5%, тобто область займає 13 місце серед інших регіонів України.

ТОВ «ДоброБуд» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі вперше (як Замовник та Інвестор) здійснює проект будівництва житлового комплексу з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську, для фінансування будівництва якого товариство здійснило випуск цільових облігації серій А, В, С загальним номінальним обсягом 171 673,1 тис. грн.

Проектом передбачено будівництво житлового комплексу, що складається з двох житлових корпусів (13-19 поверхів), 2-поверхової платформи паркінгу (на 176 машино-місць), а також 4-поверхового бізнес-центру. Загальна площа корпусу становить 42 836,2 кв. м.

Станом на 31.12.2011 р. ступінь будівельної готовності об'єкту складає понад 50%, обсяг незавершеного будівництва становив 76 734,2 тис. грн. (станом на

30.09.2011 р. – 76 144,0 тис. грн.). На сьогодні на об'єкті закінчені роботи з возведення залізобетонного монолітного каркасу, завершені роботи з цегляної кладки, ведуться зовнішні оздоблювальні та фасадні роботи тощо. Введення об'єкту в експлуатацію було заплановано у 2012 році.

Протягом IV кварталу 2011 року валюта балансу збільшилась на 12 971,4 тис. грн. за рахунок поточної дебіторської заборгованості та залишків грошових коштів на рахунках і станом на 31.12.2011 р. дорівнювала 309 689,4 тис. грн. Необоротні активи підприємства у обсязі 76 736,3 тис. грн. (+591,3,0 тис. грн. протягом IV кварталу 2011 року) на кінець аналізованого періоду майже повністю сформовані незавершеним будівництвом – 76 734,2 тис. грн., де обліковуються витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва житлового комплексу з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську.

Оборотні активи Емітента на кінець грудня 2011 року становили 232 953,1 тис. грн. та сформовані за рахунок наступних основних складових: виробничі запаси – 6 912,9 тис. грн. (будівельні матеріали), дебіторська заборгованість за товари та послуги – 916,0 тис. грн.; дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 17 564,4 тис. грн.; поточні фінансові інвестиції – 29 759,3 тис. грн. На кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 176 262,5 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ДоброБуд» залишались запозичені ресурси, а саме довгострокові зобов'язання – 323 264,7 тис. грн. (+17 761,7 тис. грн. у зв'язку з надходженням коштів у рамках діючої кредитної лінії). Довгострокові зобов'язання також представлені розміщеними облігаціями власного випуску.

Поточні зобов'язання Емітента станом на 31.12.2011 р. становили 31 637,4 тис. грн. (+1 541,8 тис. грн. протягом аналізованого періоду) і були сформовані насамперед, іншими поточними зобов'язаннями – 27 363,8 тис. грн. (податкові зобов'язання тощо). Кредиторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 4 273,3 тис. грн. (переважно заборгованість перед контрагентами за проведені будівельно-монтажні роботи).

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого періоду мав від'ємне значення - (-) 45 212,7 тис. грн. та був сформований статутним капіталом у сумі 20,5 тис. грн., зменшеним на суму непокритого збитку – 45 233,2 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом 2011 року була збитковою, збиток склав 15 850,6 тис. грн. Основними статтями витрат компанії виступали сплачені відсотки за користуванням банківською позикою, а також витрати на організацію будівельного процесу.

12.09.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А-С за № 715-717/2/08 відповідно. Станом на поточну дату облігації розміщено у повному обсязі на загальну суму 171 673,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ДоброБуд» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

Актив	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
I. Необоротні активи	46 354,7	62 925,4	66 454,6	70 535,0	76 145,0	76 736,3
Незавершене будівництво	46 349,4	62 922,4	66 452,2	70 533,0	76 144,0	76 734,2
Основні засоби	5,3	3,0	2,4	2,0	1,0	2,1
II. Оборотні активи	190 499,7	212 672,9	219 117,5	216 844,0	220 573,0	232 953,1
Запаси	1 392,6	824,1	5 009,8	3 762,0	4 761,0	6 912,9
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	897,4	915,8	915,8	916,0	916,0	916,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	8 517,0	11 943,3	13 592,3	14 307,0	15 229,0	17 564,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	173 557,3	170 084,7	167 143,6	166 698,0	167 937,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	4 697,9	25 157,8	29 731,1	29 731,0	29 709,0	29 759,3
Грошові кошти та їх еквіваленти	173,4	2 365,8	1 200,1	170,0	63,0	176 262,5
Інші оборотні активи	1 264,1	1 381,4	1 524,8	1 260,0	1 958,0	1 538,0
III. Витрати майбутніх періодів	1,3	1,3	1,3	1,0	0,0	0,0
Баланс	236 855,7	275 599,6	285 573,4	287 380,0	296 718,0	309 689,4
Пасив						
I. Власний капітал	(18 973,0)	(29 362,1)	(32 482,8)	(36 217,0)	(40 357,0)	(45 212,7)
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	21,0	21,0	21,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(18 993,5)	(29 382,6)	(32 503,3)	(36 238,0)	(40 378,0)	(45 233,2)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	238 620,2	266 513,1	288 079,6	293 418,0	305 503,0	323 264,7
IV. Поточні зобов'язання	17 208,5	38 448,6	29 976,6	30 179,0	31 572,0	31 637,4
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 464,5	3 707,1	4 337,1	4 259,0	5 750,0	4 273,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
зі страхування	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	1,0	4,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	14 743,8	34 741,5	25 638,5	25 915,0	25 822,0	27
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	236 855,7	275 599,6	285 573,4	287 380,0	296 718,0	309 689,4

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації продукції	1 458,6	18,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	25,7	23,6	0,0	40,0	40,1
Інші звичайні доходи	21 109,5	760,6	11,9	44,0	12,0	12,0
Разом чисті доходи	22 568,1	805,0	35,5	44,0	52,0	52,1
Матеріальні витрати	1 352,9	14,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	390,2	260,7	59,2	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	149,4	100,5	23,1	0,0	0,0	0,0
Амортизація	3,7	4,3	0,7	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	140,4	996,8	20,4	234,0	508,0	1 105,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	30 498,3	9 954,8	3 052,5	6 665,0	10 544,0	14 796,4
Разом витрати	32 559,8	11 332,4	3 156,2	6 899,0	11 052,0	15 902,2
Податок на прибуток	14,1	1,3	0,3	0,0	0,0	0,5
Чистий прибуток (збиток)	(9 991,7)	(10 527,4)	(3 120,7)	(6 855,0)	(11 000,0)	(15 850,6)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на початок березня 2012 року