

Рейтинговий звіт DBBD 001-017 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 облігації
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.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 54,0 грн. серії В – 71,0 грн. серії С – 94 750,0 грн.
Кількість облігацій:	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:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до: серії А – 31.12.2012 р.; серій В, С - 31.12.2011 р.
Термін погашення:	серії А – з 01.01.2013 р. по 01.04.2013 р., але не раніше дати введення в експлуатацію об'єкту будівництва; серій В, С – з 01.01.2012 р. по 01.04.2012 р., але не раніше дати введення в експлуатацію об'єкту будівництва
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	04.09.2008 р.
Дата оновлення:	26.09.2012 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ДоброБуд» за II квартал та I півріччя 2012 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу

Дата	04.09.2008	29.12.2009	18.06.2010	02.09.2010	16.12.2010	14.03.2011	13.09.2011	29.03.2012	17.07.2012	26.09.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

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, у м. Дніпропетровську до 99,8 млн. грн. (+11,3 млн. грн. протягом II кварталу 2012 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій.

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;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю 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	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
Активи	247 958,2	236 855,7	275 599,6	296 718,0	308 249,0	317 883,6	331 686,7
Незавершені капітальні інвестиції	35 139,3	46 349,4	62 922,4	76 144,0	77 171,0	88 470,1	99 841,3
Дебіторська заборгованість	191 009,8	182 971,7	182 943,8	184 082,0	193 043,6	189 964,0	192 159,9
Кредиторська заборгованість	22 604,8	2 464,7	3 707,1	5 750,0	4 231,1	7 075,0	8 225,8
Власний капітал	(8 958,8)	(18 973,0)	(29 362,1)	(40 357,0)	(46 337,3)	(51 683,1)	(56 636,9)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
Разом чисті доходи	154 842,3	22 568,1	805,0	44,0	52,0	52,1	395,3	531,8
Разом витрати	162 522,7	32 559,8	11 332,4	6 899,0	11 052,0	15 902,2	5 740,9	10 874,7
Чистий прибуток (збиток)	(7 680,4)	(9 991,7)	(10 527,4)	(6 855,0)	(11 000,0)	(15 850,6)	(5 345,6)	(10 344,8)

Товариство з обмеженою відповідальністю «ДоброБуд» (далі – ТОВ «ДоброБуд» або підприємство) було зареєстровано 24.12.2003 р. Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради. Основним напрямом діяльності підприємства є реалізація інвестиційно-будівельних проектів, а саме будівництво будівель, а також здавання в оренду власного нерухомого майна, купівля та продаж нерухомого майна, діяльність у сфері інжинірингу.

На сьогодні ТОВ «ДоброБуд» вперше (як Замовник та Інвестор) здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську. Для фінансування будівництва житлового комплексу підприємство здійснило випуск цільових облігації серій А, В, С загальним номінальним обсягом 171 673,1 тис. грн.

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

Станом на 30.06.2012 р. ступінь будівельної готовності об'єкту складав понад 60%, обсяг незавершеного будівництва становив 99 841,3 тис. грн. (станом на 31.03.2012 р. – 88 470,1 тис. грн.). На сьогодні на об'єкті закінчено роботи зі зведення залізобетонного монолітного каркасу, завершено роботи з цегляної кладки, ведуться зовнішні оздоблювальні та фасадні роботи тощо. Введення об'єкту в експлуатацію заплановано у 2012 році.

Станом на 30.06.2012 р. валюта балансу ТОВ «ДоброБуд» дорівнювала 331 686,7 тис. грн. (+13 803,1 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок збільшення обсягу незавершених капітальних інвестицій, у пасиві – за рахунок надходження кредитних коштів). У II кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно залучені та позикові ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець II кварталу 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 56 616,4 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець II кварталу 2012 року представлено переважно коштами, які надійшли у рамках діючого кредитного договору - 172 646,6 тис. грн., а також коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 171 673,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 99 841,3 тис. грн. або 30% валюти балансу (витрати, пов'язані з будівництвом житлового комплексу по пров. Ламаному у м. Дніпропетровську); будівельними матеріалами – 7 907,5 тис. грн. або 2,4% валюти балансу. На більш ліквідні активи, а саме: поточні фінансові інвестиції (29 665,6 тис. грн.) та поточну дебіторську заборгованість (192 159,9 тис. грн.) приходилось 8,9% та 57,9% валюти балансу відповідно.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом I півріччя 2012 року була збитковою, збиток склав 10 344,8 тис. грн. Основними статтями витрат

компанії виступали сплачені відсотки за користування банківським кредитом, а також витрати, пов'язані з організацією будівельного процесу.

ДКЦПФР 12.09.2008 р. постійними свідоцтвами було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А-С за № 715-717/2/08 відповідно. Станом на 30.06.2012 р. заборгованість за облігаціями становила 171 673,0 тис. грн.

Згідно з умовами випуску погашення облігацій було заплановано у період з 01.01.2012 р. по 01.04.2012 р. На сьогодні облігації серій В та С знаходяться у стадії погашення, обіг облігацій серії А було продовжено до 31.12.2012 р., погашення, згідно зі змінами, заплановано у період з 01.01.2013 р. по 01.04.2013 р. Відповідні зміни у Проспекті емісії було зареєстровано в НКЦПФР 22.11.2011 р. (інформація оприлюднена у Відомостях НКЦПФР №227 від 01.12.2011 р.).

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	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
I. Необоротні активи	46 354,7	62 925,4	76 145,0	77 173,1	88 485,5	99 856,3
Незавершене будівництво	46 349,4	62 922,4	76 144,0	77 171,0	88 470,1	99 841,3
Основні засоби	5,3	3,0	1,0	2,0	15,4	15,0
II. Оборотні активи	190 499,7	212 672,9	220 573,0	231 075,9	229 398,1	231 830,4
Запаси	1 392,6	824,1	4 761,0	6 847,8	7 911,4	7 907,5
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	897,4	915,8	916,0	915,8	1 311,2	1 311,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	8 517,0	11 943,3	15 229,0	17 567,8	18 737,9	20 802,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	173 557,3	170 084,7	167 937,0	174 560,0	169 914,9	170 045,9
Поточні фінансові інвестиції	4 697,9	25 157,8	29 709,0	29 801,5	29 566,8	29 665,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	173,4	2 365,8	63,0	43,8	82,7	110,5
Інші оборотні активи	1 264,1	1 381,4	1 958,0	1 339,2	1 873,2	1 986,9
III. Витрати майбутніх періодів	1,3	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	236 855,7	275 599,6	296 718,0	308 249,0	317 883,6	331 686,7
Пасив						
I. Власний капітал	(18 973,0)	(29 362,1)	(40 357,0)	(46 337,3)	(51 683,1)	(56 616,4)
Статутний капітал	20,5	20,5	21,0	21,0	21,0	21,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(18 993,5)	(29 382,6)	(40 378,0)	(46 357,8)	(51 703,6)	(56 636,9)
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	305 503,0	323 264,7	336 272,3	344 319,6
IV. Поточні зобов'язання	17 208,5	38 448,6	31 572,0	31 321,6	33 294,4	43 983,5
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 464,5	3 707,1	5 750,0	4 231,1	7 075,0	8 217,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7
Інші поточні зобов'язання	14 743,8	34 741,5	25 822,0	27 090,5	26 219,4	35 757,7
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	236 855,7	275 599,6	296 718,0	308 249,0	317 883,6	331 686,7

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

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

Показник	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	1 458,6	18,7	0,0	0,0	0,0	0,0	136,5
Інші операційні доходи	0,0	25,7	0,0	40,0	40,1	0,0	0,0
Інші доходи	21 109,5	760,6	44,0	12,0	12,0	395,3	395,3
Разом чисті доходи	22 568,1	805,0	44,0	52,0	52,1	395,3	531,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	1 352,9	14,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	390,2	260,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	149,4	100,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	3,7	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	140,4	996,8	234,0	508,0	1 105,8	1 155,9	771,7
Інші витрати	30 498,3	9 954,8	6 665,0	10 544,0	14 796,4	4 585,0	10 103,0
Разом витрати	32 559,8	11 332,4	6 899,0	11 052,0	15 902,2	5 740,9	10 874,7
Податок на прибуток	14,1	1,3	0,0	0,0	0,5	0,0	1,9
Чистий прибуток (збиток)	(9 991,7)	(10 527,4)	(6 855,0)	(11 000,0)	(15 850,6)	(5 345,6)	(10 344,8)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»



Хід будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на кінець серпня 2012 року

Джерело: <http://www.skyscrapercity.com/>