

Рейтинговий звіт DBBD 001-009 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.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 54,0 грн. серії В – 71,0 грн. серії С – 94 750,0 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 2 226 250 штук серії В – 340 250 штук серії С – 176 штук загальною кількістю: 2 566 676 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:	02.09.2010 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 II квартал та I півріччя 2010 року в цілому, 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	04.09.2008	16.12.2008	25.06.2009	25.09.2009	29.12.2009	18.03.2010	18.06.2010	02.09.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 облигації, 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 57,1 млн. грн. (станом на 31.03.2010 р. – 49,6 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 їхнім власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу підприємства (станом на 30.06.2010 р. – 24,2 млн. грн.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- 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	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Активи	247 958,2	248 568,8	228 272,5	230 484,9	236 855,7	241 212,7	272 626,5
Незавершене будівництво	35 139,3	38 001,7	40 516,0	41 712,7	46 349,4	49 551,7	57 134,4
Дебіторська заборгованість	191 009,8	183 975,6	162 014,2	183 414,1	182 971,7	184 459,9	188 160,3
Кредиторська заборгованість	22 604,8	23 184,6	2 298,1	1 904,1	2 464,7	2 721,9	3 801,1
Власний капітал	(8 958,8)	(11 254,0)	(13 640,4)	(16 013,4)	(18 973,0)	(21 498,0)	(24 223,4)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Разом чисті доходи	154 842,3	0,2	1 209,4	22 315,5	22 568,1	5,0	29,8
Разом витрати	162 522,7	2 295,4	5 891,0	29 370,1	32 559,8	2 530,0	5 271,5
Чистий прибуток (збиток)	(7 680,4)	(2 295,2)	(4 681,6)	(7 054,6)	(9 991,7)	(2 525,0)	(5 241,7)

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.

В аналізованому періоді на ринку житлової нерухомості Дніпропетровська суттєвого поживлення не відбулося, кількість укладених угод купівлі-продажу була незначною, обсяг пропозиції значно перевищував попит як на первинному, так і вторинному ринках. У I півріччі 2010 року темпи падіння у будівельній сфері Дніпропетровщини уповільнились. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області, за січень-червень 2010 року підприємствами області виконано будівельних робіт власними силами на суму 1 110,8 млн. грн., що на 1,0% менше відповідного періоду попереднього року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на поживлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Дніпропетровськ, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування.

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 облігацій 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-мість), а також 4-поверхового бізнес-центру. Загальна площа корпусу становить 42 836,2 кв. м.

Станом на 30.06.2010 р. ступінь будівельної готовності об'єкту, за даними компанії, складає понад 50%, обсяг незавершеного будівництва становив – 57 134,4 тис. грн. (станом на 31.03.2010 р. – 49 551,7 тис. грн.). На сьогодні на об'єкті ведуться роботи зі зведення монолітно-бетонного каркасу: секції 1-2 – на рівні 15 поверху, секції 3-4 – на рівні 19 поверху. Запланований строк закінчення будівництва та введення комплексу в експлуатацію – I квартал 2011 року.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ДоброБуд» збільшилась на 31 413,8 тис. грн. до 272 626,5 тис. грн., переважно за рахунок незавершеного будівництва, а також поточних фінансових інвестицій. Необоротні активи підприємства протягом аналізованого кварталу збільшились на 7 582,0 тис. грн. за рахунок збільшення обсягу здійснених витрат, пов'язаних з реалізацією проекту будівництва житлового комплексу з офісними приміщеннями та паркінгом по

пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську (станом на 30.06.2010 р. – 57 134,4 тис. грн.).

Оборотні активи Емітента на кінець II кварталу 2010 року становили 215 488,2 тис. грн. та сформовані за рахунок наступних основних складових: інша поточна дебіторська заборгованість – 176 704,8 тис. грн. (заборгованість за цінні папери, аванси на здійснення будівельно-монтажних робіт тощо); дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 10 541,2 тис. грн.; поточні фінансові інвестиції – 25 015,9 тис. грн. (придбанні цінні папери українських підприємств).

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу ТОВ «ДоброБуд» виступали довгострокові зобов'язання – 248 384,2 тис. грн., які сформовані заборгованістю за банківським кредитом у сумі 76 711,2 тис. грн., а також зобов'язаннями за цільовими облігаціями власного випуску – 171 673,0 тис. грн. Поточні зобов'язання Емітента протягом аналізованого періоду зросли на 28 464,6 тис. грн. до 48 465,7 тис. грн. за рахунок, насамперед, інших поточних зобов'язань – 44 664,6 тис. грн. (податкові зобов'язання тощо). Кредиторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 3 801,1 тис. грн. (переважно заборгованість перед контрагентами за проведені будівельно-монтажні роботи).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом I півріччя 2010 року була збитковою, збиток становив 5 241,7 тис. грн. Витрати компанії сформовані, переважно зі сплати відсотків за користуванням банківською позикою, витрат на організацію будівельного процесу (витрати на придбання металопродукції залізобетонних конструкцій, погодження проектної та дозвільної документації, супутніх витрат на будівництво тощо).

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 на загальну суму 171 673,0 тис. грн. тобто у повному обсязі.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

Г. Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

Актив	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
I. Необоротні активи	35 141,8	40 522,9	41 718,5	46 354,7	49 556,3	57 138,3
Незавершене будівництво	35 139,3	40 516,0	41 712,7	46 349,4	49 551,7	57 134,4
Основні засоби	2,5	6,9	5,8	5,3	4,6	3,9
II. Оборотні активи	212 816,4	187 749,6	188 766,4	190 499,7	191 656,4	215 488,2
Запаси	1 036,5	696,5	642,8	1 392,6	779,1	615,9
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	833,5	2 284,6	1 668,6	897,4	897,4	914,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	4 980,3	4 948,2	6 503,9	8 517,0	8 963,0	10 541,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	185 196,0	154 781,4	175 241,6	173 557,3	174 599,5	176 704,8
Поточні фінансові інвестиції	18 989,5	22 153,6	3 222,6	4 697,9	4 750,5	25 015,9
Грошові кошти та їх еквіваленти	31,3	83,5	22,7	173,4	129,2	291,3
Інші оборотні активи	1 749,3	2 801,8	1 464,2	1 264,1	1 537,7	1 404,8
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0
Баланс	247 958,2	228 272,5	230 484,9	236 855,7	241 212,7	272 626,5
Пасив						
I. Власний капітал	(8 958,8)	(13 640,4)	(16 013,4)	(18 973,0)	(21 498,0)	(24 243,9)
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(8 979,3)	(13 660,9)	(16 033,9)	(18 993,5)	(21 518,5)	(24 243,9)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	232 148,7	233 167,0	234 539,0	238 620,2	242 709,6	248 384,2
IV. Поточні зобов'язання	24 768,3	8 745,9	11 959,3	17 208,5	20 001,1	48 465,7
Короткострокові кредити банків	2 081,9	6 280,6	8 473,3	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	22 602,0	2 293,8	1 900,3	2 464,5	2 721,9	3 801,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	2,8	4,3	3,8	0,2	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	0,0
Інші поточні зобов'язання	81,6	167,2	1 581,9	14 743,8	17 279,2	44 664,6
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	247 958,2	228 272,5	230 484,9	236 855,7	241 212,7	272 626,5

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

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	1 209,2	1 216,0	1 458,6	0,0	14,1
Інші операційні доходи	1 447,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	153 395,2	0,2	21 099,5	21 109,5	5,0	15,7
Разом чисті доходи	154 842,3	1 209,4	22 315,5	22 568,1	5,0	29,8
Матеріальні витрати	1 447,1	1 249,8	1 206,4	1 352,9	0,0	14,1
Витрати на оплату праці	318,0	205,4	300,0	390,2	76,0	137,4
Відрахування на соціальні заходи	121,5	78,2	114,7	149,4	29,3	53,0
Амортизація	1,5	1,8	2,8	3,7	1,1	1,8
Інші операційні витрати	991,1	146,0	262,9	140,4	70,6	145,3
Собівартість реалізованих товарів	0,0	63,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	159 631,5	4 200,8	27 470,8	30 498,3	2 353,0	4 919,8
Податок на прибуток	11,2	9,0	12,5	14,1	0,0	0,1
Разом витрати	162 522,7	5 891,0	29 370,1	32 559,8	2 530,0	5 271,5
Чистий прибуток (збиток)	(7 680,4)	(4 681,6)	(7 054,6)	(9 991,7)	(2 525,0)	(5 241,7)



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на початок червня 2010 року