

Рейтинговий звіт DBBD 001-019 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: | 29.03.2013 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 IV квартал та 2012 рік 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 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| 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 | |
| Дата | 26.09.2012 | 20.12.2012 | 29.03.2013 | | | | | | | |
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaB- | uaB- | uaB- | | | | | | | |
| Прогноз: | стабільний | стабільний | стабільний | | | | | | | |
| Рейтингова дія: | 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:

- введенням в експлуатацію житлового комплексу з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, у м. Дніпропетровську, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій.

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

- відсутністю у підприємства досвіду погашення цільових облігацій та передачі відповідних 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 | 2011 | I кв. 2012 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 |
|-----------------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|------------|
| Активи | 247 958,2 | 236 855,7 | 275 599,6 | 308 249,0 | 317 883,6 | 331 686,7 | 306 393,3 | 176 963,0 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 35 139,3 | 46 349,4 | 62 922,4 | 77 171,0 | 88 470,1 | 99 841,3 | 112 554,8 | 119 128,3 |
| Дебіторська заборгованість | 191 009,8 | 182 971,7 | 182 943,8 | 193 043,6 | 189 964,0 | 192 159,9 | 34 512,3 | 40 319,7 |
| Кредиторська заборгованість | 22 604,8 | 2 464,7 | 3 707,1 | 4 231,1 | 7 075,0 | 8 225,8 | 7 340,4 | 4 495,2 |
| Власний капітал | (8 958,8) | (18 973,0) | (29 362,1) | (46 337,3) | (51 683,1) | (56 636,9) | (68 494,1) | (78 767,0) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I кв. 2012 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 |
|--------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|--------------|-------------|------------|
| Разом чисті доходи | 154 842,3 | 22 568,1 | 805,0 | 52,1 | 395,3 | 531,8 | 614,6 | 138 396,2 |
| Разом витрати | 162 522,7 | 32 559,8 | 11 332,4 | 15 902,2 | 5 740,9 | 10 874,7 | 22 841,2 | 170 892,8 |
| Чистий прибуток (збиток) | (7 680,4) | (9 991,7) | (10 527,4) | (15 850,6) | (5 345,6) | (10 344,8) | (22 228,5) | (32 501,4) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

Загальна інформація 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.

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «ДоброБуд» вперше (як Замовник та Інвестор) здійснило 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 було 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.

На сьогодні житловий комплекс введено в експлуатацію, про що свідчить отриманий Сертифікат відповідності від 27.02.2013 р.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 176 963,0 тис. грн. Суттєве скорочення активів протягом IV кварталу 2012 року на 129 430,3 тис. грн. (-42,2%) було зумовлено продажем цінних паперів, у пасиві – збитковою діяльністю, а також частковим погашенням зобов'язань за банківськими кредитами. У IV кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно залучені та позикові ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець IV кварталу 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 78 767,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2012 року було представлено, переважно, коштами, які надійшли у рамках діючого кредитного договору - 75 399,8 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 – 119 128,3 тис. грн. або 67,3% активів (витрати, пов'язані з будівництвом житлового комплексу по пров. Ламаному у м. Дніпропетровську); будівельними матеріалами – 3 634,5 тис. грн. або 2,1% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточні фінансові інвестиції (11 643,9 тис. грн.) та поточну дебіторську заборгованість (40 419,7 тис. грн.) приходилось 6,6% та 22,8% активів відповідно.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом 2012 року була збитковою, збиток склав (-) 32 501,4 тис. грн. Основними статтями витрат

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

Боргові інструменти ДКЦПФР 12.09.2008 р. постійними свідоцтвами було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А-С за № 715-717/2/08 відповідно. Станом на 31.12.2012 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. 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.).

На сьогодні відповідний об'єкт нерухомості введено в експлуатацію, цільові облігації серій А, В та С знаходяться у стадії погашення.

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

Додаток до рейтингового звіту №1

Дані балансу ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

| Актив | 2009 | 2010 | 2011 | I кв. 2012 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| I. Необоротні активи | 46 354,7 | 62 925,4 | 77 173,1 | 88 485,5 | 99 856,3 | 112 565,1 | 119 144,3 |
| Незавершене будівництво | 46 349,4 | 62 922,4 | 77 171,0 | 88 470,1 | 99 841,3 | 112 554,8 | 119 128,3 |
| Основні засоби | 5,3 | 3,0 | 2,0 | 15,4 | 15,0 | 10,3 | 16,0 |
| II. Оборотні активи | 190 499,7 | 212 672,9 | 231 075,9 | 229 398,1 | 231 830,4 | 193 828,2 | 57 818,7 |
| Запаси | 1 392,6 | 824,1 | 6 847,8 | 7 911,4 | 7 907,5 | 4 649,2 | 3 634,5 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 897,4 | 915,8 | 915,8 | 1 311,2 | 1 311,2 | 915,8 | 6 864,3 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 8 517,0 | 11 943,3 | 17 567,8 | 18 737,9 | 20 802,8 | 22 407,8 | 23 631,8 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 173 557,3 | 170 084,7 | 174 560,0 | 169 914,9 | 170 045,9 | 11 188,7 | 9 923,6 |
| Поточні фінансові інвестиції | 4 697,9 | 25 157,8 | 29 801,5 | 29 566,8 | 29 665,6 | 152 520,9 | 11 643,9 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 173,4 | 2 365,8 | 43,8 | 82,7 | 110,5 | 64,1 | 5,9 |
| Інші оборотні активи | 1 264,1 | 1 381,4 | 1 339,2 | 1 873,2 | 1 986,9 | 2 081,7 | 2 114,7 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 1,3 | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Баланс | 236 855,7 | 275 599,6 | 308 249,0 | 317 883,6 | 331 686,7 | 306 393,3 | 176 963,0 |
| Пасив | | | | | | | |
| I. Власний капітал | (18 973,0) | (29 362,1) | (46 337,3) | (51 683,1) | (56 616,4) | (68 494,1) | (78 767,0) |
| Статутний капітал | 20,5 | 20,5 | 20,5 | 20,5 | 20,5 | 20,5 | 20,5 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (18 993,5) | (29 382,6) | (46 357,8) | (51 703,6) | (56 636,9) | (68 514,6) | (78 787,5) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 238 620,2 | 266 513,1 | 323 264,7 | 336 272,3 | 344 319,6 | 361 685,4 | 247 072,8 |
| IV. Поточні зобов'язання | 17 208,5 | 38 448,6 | 31 321,6 | 33 294,4 | 43 983,5 | 13 202,0 | 8 657,2 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 2 464,5 | 3 707,1 | 4 231,1 | 7 075,0 | 8 217,1 | 7 337,8 | 4 494,7 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| зі страхування | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| з оплати праці | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 8,7 | 2,6 | 0,5 |
| Інші поточні зобов'язання | 14 743,8 | 34 741,5 | 27 090,5 | 26 219,4 | 35 757,7 | 5 861,6 | 4 162,0 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Баланс | 236 855,7 | 275 599,6 | 308 249,0 | 317 883,6 | 331 686,7 | 306 393,3 | 176 963,0 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

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

| Показник | 2009 | 2010 | 2011 | I кв. 2012 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 1 458,6 | 18,7 | 0,0 | 0,0 | 136,5 | 138,8 | 138,7 |
| Інші операційні доходи | 0,0 | 25,7 | 40,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 125,7 |
| Інші доходи | 21 109,5 | 760,6 | 12,0 | 395,3 | 395,3 | 475,8 | 138 131,8 |
| Разом чисті доходи | 22 568,1 | 805,0 | 52,1 | 395,3 | 531,8 | 614,6 | 138 396,2 |
| Собівартість реалізованих товарів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 1,1 |
| Інші операційні витрати | 140,4 | 996,8 | 1 105,8 | 1 155,9 | 771,7 | 1 240,5 | 2 056,2 |
| Інші витрати | 30 498,3 | 9 954,8 | 14 796,4 | 4 585,0 | 10 103,0 | 21 600,4 | 168 835,5 |
| Разом витрати | 32 559,8 | 11 332,4 | 15 902,2 | 5 740,9 | 10 874,7 | 22 841,2 | 170 892,8 |
| Податок на прибуток | 14,1 | 1,3 | 0,5 | 0,0 | 1,9 | 1,9 | 4,8 |
| Чистий прибуток (збиток) | (9 991,7) | (10 527,4) | (15 850,6) | (5 345,6) | (10 344,8) | (22 228,5) | (32 501,4) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

Додаток до рейтингового звіту №3

Графік виконання БМР житлового комплексу по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську

| № з/п | Найменування робіт | Початок робіт | Завершення робіт |
|-------|---|------------------|------------------|
| 1 | Підготовчий етап | серпень 2007 р. | вересень 2008 р. |
| 2 | Земляні роботи | серпень 2007 р. | вересень 2008 р. |
| 3 | Пальове поле | серпень 2007 р. | серпень 2008 р. |
| 4 | Фундаментна плита | листопад 2007 р. | вересень 2008 р. |
| 5 | Каркас, у т.ч.: | лютий 2008 р. | травень 2010 р. |
| | • секція 1 | квітень 2008 р. | липень 2009 р. |
| | • секція 2 | лютий 2008 р. | липень 2009 р. |
| | • секція 3 | червень 2008 р. | лютий 2010 р. |
| | • секція 4 | червень 2008 р. | лютий 2010 р. |
| | • паркінг-стилобат | березень 2010 р. | травень 2010 р. |
| | • фітнес-клуб | вересень 2008 р. | січень 2009 р. |
| 6 | Перекриття | травень 2007 р. | березень 2010 р. |
| 7 | Сходи | травень 2008 р. | березень 2010 р. |
| 8 | Стіни (кладка) | липень 2008 р. | червень 2010 р. |
| 9 | Зовнішнє оздоблення стін | травень 2009 р. | жовтень 2010 р. |
| 10 | Покрівля | травень 2009 р. | травень 2010 р. |
| 11 | Металеві огороження (сходи, балкони, лоджії, карнизи) | серпень 2008 р. | квітень 2010 р. |
| 12 | Перегородки | серпень 2008 р. | квітень 2010 р. |
| 13 | Вікна та вітражі | січень 2009 р. | квітень 2010 р. |
| 14 | Двері | січень 2009 р. | квітень 2010 р. |
| 15 | Оздоблювальні роботи (стіни, стелі місць загального користування) | травень 2009 р. | серпень 2010 р. |
| 16 | Підлоги (місця загального користування, стяжки у квартирах) | березень 2009 р. | серпень 2010 р. |
| 17 | Зовнішнє оздоблення (граніт) | липень 2009 р. | серпень 2010 р. |
| 18 | Внутрішні мережі | квітень 2009 р. | лютий 2011 р. |
| 19 | Благоустрій | листопад 2009 р. | листопад 2010 р. |
| 20 | Зовнішні мережі | червень 2009 р. | травень 2010 р. |
| 21 | Робота кранів | листопад 2007 р. | вересень 2010 р. |

Джерело: інформація ТОВ «ДоброБуд»



Хід будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на кінець січня 2013 року

Джерело: www.skyscrapercity.com