

Рейтинговий звіт DBBD 001-021 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: | 05.11.2013 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 II квартал та I півріччя 2013 року у цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу.

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 | 17.07.2013 | 05.11.2013 | | | | |
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | | | | |
| Прогноз: | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | | | | |
| Рейтингова дія: | 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:

- 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;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі 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 | 2009 | 2010 | 2011 | 9 міс. 2012 | 2012 | I кв. 2013 | I півр. 2013 |
|-----------------------------------|-----------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|--------------|
| Активи | 247 958,2 | 236 855,7 | 275 599,6 | 308 249,0 | 306 393,3 | 176 963,0 | 185 515,8 | 105 231,6 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 35 139,3 | 46 349,4 | 62 922,4 | 77 171,0 | 112 554,8 | 119 128,3 | 127 559,3 | 1 600,4 |
| Дебіторська заборгованість | 191 009,8 | 182 971,7 | 182 943,8 | 193 043,6 | 34 512,3 | 40 319,7 | 40 591,1 | 28 555,7 |
| Кредиторська заборгованість | 22 604,8 | 2 464,7 | 3 707,1 | 4 231,1 | 7 340,4 | 4 495,2 | 2 427,1 | 4 266,3 |
| Власний капітал | (8 958,8) | (18 973,0) | (29 362,1) | (46 337,3) | (68 494,1) | (78 767,0) | (79 992,8) | (76 331,1) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 | I кв. 2013 | I півр. 2013 |
|--------------------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|-------------|------------|------------|--------------|
| Разом чисті доходи | 154 842,3 | 22 568,1 | 805,0 | 52,1 | 531,8 | 614,6 | 138 396,2 | 0,0 | 79 760,8 |
| Разом витрати | 162 522,7 | 32 559,8 | 11 332,4 | 15 902,2 | 10 874,7 | 22 841,2 | 170 892,8 | 517,0 | 77 017,9 |
| Чистий прибуток (збиток) | (7 680,4) | (9 991,7) | (10 527,4) | (15 850,6) | (10 344,8) | (22 228,5) | (32 501,4) | (517,0) | 2 742,9 |

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 30.06.2013 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 105 231,6 тис. грн. Суттєве зменшення активів протягом II кварталу 2013 року на 80 284,2 тис. грн. (-43,3%) було зумовлено реалізацією об'єктів нерухомості, відповідно у пасиві – погашенням зобов'язань за раніше розміщеними облігаціями. У II кварталі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно залучені та позикові ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець II кварталу 2013 року мав від'ємне значення на рівні (-) 76 331,1 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди (+3 661,7 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності у II кварталі 2013 року).

Позикові ресурси підприємства станом на кінець кварталу, що аналізувався, було представлено, переважно, коштами, які надійшли у рамках діючого кредитного договору - 85 624,2 тис. грн., а також коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 78 115,9 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено готовою продукцією – 53 660,7 тис. грн. або 51% активів (готові об'єкти нерухомості); будівельними матеріалами – 7 291,0 тис. грн. або 6,9% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточні фінансові інвестиції (11 919,4 тис. грн.) та поточну дебіторську заборгованість (28 555,7 тис. грн., переважно заборгованість за цінні папери, аванси на здійснення будівельно-монтажних робіт тощо) приходилось 11,3% та 27,1% активів відповідно.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом перших шести місяців 2013 року була прибутковою, прибуток склав 2 742,9 тис. грн. Прибуткова

діяльність була забезпечена насамперед надходженнями від продажу об'єктів нерухомості.

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

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. Протягом II кварталу 2013 року було погашено облігацій у обсязі 93 557,1 тис. грн., таким чином станом на 30.06.2013 р. заборгованість підприємства за облігаціями становила 78 115,9 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

Додаток до рейтингового звіту №1

Дані балансу ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

| Актив | 2009 | 2010 | 2011 | 9 міс. 2012 | 2012 | I кв. 2013 | I півр. 2013 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| I. Необоротні активи | 46 354,7 | 62 925,4 | 77 173,1 | 112 565,1 | 119 144,3 | 127 578,3 | 1 628,3 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 46 349,4 | 62 922,4 | 77 171,0 | 112 554,8 | 119 128,3 | 127 559,3 | 1 600,4 |
| Основні засоби | 5,3 | 3,0 | 2,0 | 10,3 | 16,0 | 19,0 | 27,9 |
| II. Оборотні активи | 190 499,7 | 212 672,9 | 231 075,9 | 193 828,2 | 57 818,7 | 57 937,5 | 103 603,3 |
| Запаси | 1 392,6 | 824,1 | 6 847,8 | 4 649,2 | 3 634,5 | 3 891,9 | 60 951,7 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 897,4 | 915,8 | 915,8 | 915,8 | 6 864,3 | 6 864,3 | 8 895,8 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 8 517,0 | 11 943,3 | 17 567,8 | 22 407,8 | 23 631,8 | 24 855,0 | 9 531,2 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 173 557,3 | 170 084,7 | 174 560,0 | 11 188,7 | 9 923,6 | 8 870,8 | 10 128,7 |
| Поточні фінансові інвестиції | 4 697,9 | 25 157,8 | 29 801,5 | 152 520,9 | 11 643,9 | 11 644,1 | 11 919,4 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 173,4 | 2 365,8 | 43,8 | 64,1 | 5,9 | 48,1 | 28,8 |
| Інші оборотні активи | 1 264,1 | 1 381,4 | 1 339,2 | 2 081,7 | 2 114,7 | 1 763,3 | 2 147,7 |
| 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 | 306 393,3 | 176 963,0 | 185 515,8 | 105 231,6 |
| Пасив | | | | | | | |
| I. Власний капітал | (18 973,0) | (29 362,1) | (46 337,3) | (68 494,1) | (78 767,0) | (79 992,8) | (76 331,1) |
| 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) | (68 514,6) | (78 787,5) | (80 013,3) | (76 351,6) |
| 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 | 361 685,4 | 247 072,8 | 259 154,3 | 163 740,1 |
| IV. Поточні зобов'язання | 17 208,5 | 38 448,6 | 31 321,6 | 13 202,0 | 8 657,2 | 6 354,3 | 17 822,6 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 2 464,5 | 3 707,1 | 4 231,1 | 7 337,8 | 4 494,7 | 2 405,0 | 4 236,8 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,3 | 3,8 |
| зі страхування | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 11,9 |
| з оплати праці | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,6 | 0,5 | 11,8 | 13,8 |
| Інші поточні зобов'язання | 14 743,8 | 34 741,5 | 27 090,5 | 5 861,6 | 4 162,0 | 3 927,2 | 13 556,3 |
| 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 | 306 393,3 | 176 963,0 | 185 515,8 | 105 231,6 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

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

| Показник | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 | I кв. 2013 | I півр. 2013 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 1 458,6 | 18,7 | 0,0 | 136,5 | 138,8 | 138,7 | 0,0 | 79 760,8 |
| Інші операційні доходи | 0,0 | 25,7 | 40,1 | 0,0 | 0,0 | 125,7 | 0,0 | 0,0 |
| Інші доходи | 21 109,5 | 760,6 | 12,0 | 395,3 | 475,8 | 138 131,8 | 0,0 | 0,0 |
| Разом чисті доходи | 22 568,1 | 805,0 | 52,1 | 531,8 | 614,6 | 138 396,2 | 0,0 | 79 760,8 |
| Собівартість реалізованих товарів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 1,1 | 0,0 | 74 892,3 |
| Інші операційні витрати | 140,4 | 996,8 | 1 105,8 | 771,7 | 1 240,5 | 2 056,2 | 517,0 | 2 125,6 |
| Інші витрати | 30 498,3 | 9 954,8 | 14 796,4 | 10 103,0 | 21 600,4 | 168 835,5 | 0,0 | 0,0 |
| Разом витрати | 32 559,8 | 11 332,4 | 15 902,2 | 10 874,7 | 22 841,2 | 170 892,8 | 517,0 | 77 017,9 |
| Податок на прибуток | 14,1 | 1,3 | 0,5 | 1,9 | 1,9 | 4,8 | 0,0 | 0,0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (9 991,7) | (10 527,4) | (15 850,6) | (10 344,8) | (22 228,5) | (32 501,4) | (517,0) | 2 742,9 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»



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

Джерело: www.skyscrapercity.com