

Рейтинговий звіт DBBD 001-006 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 – 2 226 250 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 облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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:	29.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 року загалом, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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:

- ступенем будівельної готовності житлового будинку з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську (станом на 30.09.2009 р. понад 50%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

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

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу підприємства (станом на 30.09.2009 р. - 16 млн. грн.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом і залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	2 363,0	3 326,5	21 696,2	247 958,2	248 568,8	228 272,5	230 484,9
Незавершене будівництво	247,9	369,5	0,0	35 139,3	38 001,7	40 516,0	41 712,7
Дебіторська заборгованість	288,7	549,7	9 510,7	191 009,8	183 975,6	162 014,2	183 414,1
Кредиторська заборгованість	2 839,5	4 278,6	22 977,3	22 604,8	23 184,6	2 298,1	1 904,1
Власний капітал	(476,5)	(952,1)	(1 281,1)	(8 958,8)	(11 254,0)	(13 640,4)	(16 013,4)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	791,1	546,9	34,2	154 842,3	0,2	1 209,4	22 315,5
Разом витрати	1 194,8	1 022,5	362,2	162 522,7	2 295,4	5 891,0	29 370,1
Чистий прибуток (збиток)	(403,7)	(475,6)	(328,0)	(7 680,4)	(2 295,2)	(4 681,6)	(7054,6)

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.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Так, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області У січні–вересні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 1 475,9 млн. грн., що на 50,9% менше відповідного періоду минулого року.

Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності, зокрема на 51,9% – з підготовки будівельних ділянок та на 51,3% – з будівництва будівель і споруд. Зменшили обсяги робіт будівельники майже всіх міст та районів області, найсуттєвіше – Солонянського району (на 82,1%) та м. Павлограда (на 76,9%). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 79,8%, з капітального ремонту – 15,3% та поточного – 4,9% загального обсягу. Скорочення будівельної діяльності в цілому по області відбулося переважно за рахунок підприємств міст Дніпропетровська і Кривого Рогу, на які припадає більше 90% загального обсягу робіт. Порівняно з аналогічним періодом 2008 р. вони зменшилися на 48,4% і 51,2% відповідно.

ТОВ «ДоброБуд» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі вперше (як Замовник та Інвестор) здійснює проект будівництва житлового будинку 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.

ТОВ «ДоброБуд» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі вперше (як Замовник та Інвестор) здійснює проект будівництва житлового будинку з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську. Станом на 30.09.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкту, за даними компанії, складає понад 50%. Обсяг здійснених інвестицій у реалізацію проекту станом на кінець III кварталу 2009 року становив 41 712,7 тис. грн. На сьогодні на об'єкті ведуться роботи зі зведення монолітно-бетонного каркасу на рівні 16-го поверху. Запланований строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію – I квартал 2011 року.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ДоброБуд» збільшилась на 2 212,4 тис. грн. до 230 484,9 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, а також поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства

станом на 30.09.2009 року становили 41 718,5 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 41 712,7 тис. грн. (витрати на реалізацію проекту будівництва житлового будинку по пров. Ламаному у м. Дніпропетровську). Оборотні активи Емітента протягом аналізованого періоду збільшились на 1 016,8 тис. грн. за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості – 175 241,6 тис. грн. (заборгованість за цінні папери, аванси на здійснення будівельно-монтажних робіт тощо). Крім того оборотні активи сформовані виробничими запасами – 642,8 тис. грн., дебіторською заборгованістю за товари та послуги – 1 668,6 тис. грн., за розрахунками з бюджетом – 6 503,9 тис. грн., поточними фінансовими інвестиціями у сумі 3 222,6 тис. грн. (придбанні цінні папери українських підприємств).

Протягом III кварталу 2009 року основною складовою формування валюти балансу підприємства виступали довгострокові зобов'язання – 234 539,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за банківськими кредитами – 62 865,9 тис. грн. та заборгованістю за розміщені цільові облигації – 171 673,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання ТОВ «ДоброБуд» станом на 30.09.2009 р. дорівнювали 11 959,3 тис. грн. та практично повністю формуються за рахунок заборгованості за банківськими позиками у сумі 8 473,3 тис. грн., а також кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 1 900,3 тис. грн. (переважно заборгованість перед контрагентами за проведені будівельно-монтажні роботи).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом 9 місяців 2009 року була збитковою, збиток становив 7 054,6 тис. грн. Чистий обсяг продажів склав 1 216,0 тис. грн. Витрати компанії складаються 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).

ТОВ «ДоброБуд» у своїй діяльності користується банківською позикою від КБ «ПриватБанк». Станом на 30.09.2009 р заборгованість товариства за позикою складає 62 865,9 тис. грн., кредит є бланковим.

12.09.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР бкло зареєстровано випуск цільових облигацій серій А-С за № 715-717/2/08 відповідно. Станом на поточну дату облигації 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»**.

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

Актив	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
I. Необоротні активи	369,5	2,9	35 141,8	38 004,2	40 522,9	41 718,5
Незавершене будівництво	369,5	0,0	35 139,3	38 001,7	40 516,0	41 712,7
Основні засоби	0,0	2,9	2,5	2,5	6,9	5,8
II. Оборотні активи	616,6	21 693,3	212 816,4	210 564,6	187 749,6	188 766,4
Запаси	50,4	11 305,2	1 036,5	1 925,8	696,5	642,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	833,5	833,5	2 284,6	1 668,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	497,2	2 016,0	4 980,3	5 021,1	4 948,2	6 503,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	52,5	7 494,7	185 196,0	178 121,0	154 781,4	175 241,6
Поточні фінансові інвестиції	0,0	16,8	18 989,5	22 153,6	22 153,6	3 222,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	16,0	17,9	31,3	41,8	83,5	22,7
Інші оборотні активи	0,5	842,7	1 749,3	2 467,8	2 801,8	1 464,2
III. Витрати майбутніх періодів	2 340,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	3 326,5	21 696,2	247 958,2	248 568,8	228 272,5	230 484,9
Пасив						
I. Власний капітал	(952,1)	(1 281,1)	(8 958,8)	(11 254,0)	(13 640,4)	(16 013,4)
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(972,6)	(1 301,6)	(8 979,3)	(11 274,5)	(13 660,9)	(16 033,9)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	4 192,3	0,0	232 148,7	232 400,8	233 167,0	234 539,0
IV. Поточні зобов'язання	86,3	22 977,3	24 768,3	27 422,0	8 745,9	11 959,3
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	2 081,9	4 147,7	6 280,6	8 473,3
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	20 605,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	81,6	205,5	22 602,0	23 184,5	2 293,8	1 900,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	2,8	0,0	4,3	3,8
зі страхування	1,5	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
з оплати праці	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	2 166,0	81,6	89,7	167,2	1 581,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	3 326,5	21 696,2	247 958,2	248 568,8	228 272,5	230 484,9

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

Показник	2005	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	789,5	544,4	32,7	0,0	0,0	1 209,2	1 216,0
Інші операційні доходи	0,0	0,8	0,0	1 447,1	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	1,6	1,7	1,5	153 395,2	0,2	0,2	21 099,5
Разом чисті доходи	791,1	546,9	34,2	154 842,3	0,2	1 209,4	22 315,5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	(18,9)	7,1	8 545,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,4	0,0	1 447,1	0,0	1 249,8	1 206,4
Витрати на оплату праці	26,0	33,1	128,5	318,0	102,0	205,4	300,0
Відрахування на соціальні заходи	10,8	13,1	49,6	121,5	39,2	78,2	114,7
Амортизація	0,0	0,0	0,5	1,5	0,1	1,8	2,8
Інші операційні витрати	46,5	103,0	8 696,2	991,1	7,2	146,0	262,9
Собівартість реалізованих товарів	780,3	540,0	32,4	0,0	0,0	63,5	0,0
Інші звичайні витрати	312,3	340,0	0,0	159 631,5	2 146,9	4 200,8	27 470,8
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	11,2	2 295,4	9,0	12,5
Разом витрати	1 194,8	1 022,5	362,2	162 522,7	2 295,4	5 891,0	29 370,1
Чистий прибуток (збиток)	(403,7)	(475,6)	(328,0)	(7 680,4)	(2 295,2)	(4 681,6)	(7 054,6)

Додаток до рейтингового звіту №3

Графік виконання БМР житлового будинку 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: ТОВ «ДоброБуд»



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на 10.06.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на 23.12.2009 р.