

## **Рейтинговий звіт DBBD 001-011 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:	14.03.2011 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 IV квартал та 2010 рік 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	25.06.2009	25.09.2009	29.12.2009	18.03.2010	18.06.2010	02.09.2010	16.12.2010	14.03.2011
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

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:**

- 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 62,7 млн. грн. (станом на 01.10.2010 р. – 59,6 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 31.12.2010 р. – 29,5 млн. грн.);
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Активи	247 958,2	230 484,9	236 855,7	241 212,7	272 626,5	275 424,9	275 413,0
Незавершене будівництво	35 139,3	41 712,7	46 349,4	49 551,7	57 134,4	59 572,5	62 682,7
Дебіторська заборгованість	191 009,8	183 414,1	182 971,7	184 459,9	188 160,3	189 054,1	183 035,7
Кредиторська заборгованість	22 604,8	1 904,1	2 464,7	2 721,9	3 801,1	3 781,8	3 673,6
Власний капітал	(8 958,8)	(16 013,4)	(18 973,0)	(21 498,0)	(24 223,4)	(22 382,7)	(29 475,0)

### Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Разом чисті доходи	154 842,3	22 315,5	22 568,1	5,0	29,8	720,2	805,0
Разом витрати	162 522,7	29 370,1	32 559,8	2 530,0	5 271,5	4 029,9	11 332,4
Чистий прибуток (збиток)	(7 680,4)	(7 054,6)	(9 991,7)	(2 525,0)	(5 241,7)	(3 309,7)	(10 527,4)

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.

За 2010 рік підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 3 023,5 млн. грн., що на 6,2% більше, ніж у 2009 року. На збільшення темпів будівельних робіт у 2010 році порівняно з 2009 роком найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок (зростання обсягів робіт в 1,8 разів) та будівництвом доріг, аеродромів та улаштуванням поверхні спортивних споруд (в 1,7 разів). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 70,5% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 20,4% та 9,1% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає майже 85% виконаних будівельних робіт. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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

Станом на 31.12.2010 р. ступінь будівельної готовності об'єкту, за даними компанії, складає понад 50%, обсяг незавершеного будівництва становив 62 682,7 тис. грн. (станом на 30.09.2010 р. – 59 572,5 тис. грн.). На сьогодні на об'єкті закінчені роботи з возведення залізобетонного монолітного каркасу, завершуються роботи з цегляної кладки, ведуться монтажні роботи з заповнення віконних прорізів, розпочато зовнішні оздоблювальні роботи тощо. Введення об'єкту в експлуатацію було заплановано на I квартал 2011 року.

Станом на кінець IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ДоброБуд» дорівнювала 275 413,0 тис. грн. Необоротні активи підприємства протягом аналізованого кварталу збільшились на 3 109,9 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 31.12.2010 р. – 62 682,7 тис. грн.). Оборотні активи Емітента на кінець IV кварталу 2010 року становили 212 726,0 тис. грн. та сформовані за рахунок наступних основних складових: інша поточна дебіторська заборгованість – 170 176,6 тис. грн. (заборгованість за цінні папери, аванси на здійснення будівельно-монтажних робіт тощо); дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 11 943,3 тис. грн.; поточні фінансові інвестиції – 25 157,8 тис. грн. (придбанні цінні папери українських підприємств). На кінець IV кварталу 2010 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 2 365,8 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу ТОВ «ДоброБуд» виступали довгострокові зобов'язання – 266 513,1 тис. грн. (+15 073,0 тис. грн. у зв'язку з надходженням коштів у рамках діючої кредитної лінії, станом на 31.12.2010 р. – 94 840,0 тис. грн.). Довгострокові зобов'язання також представлені облігаційною позикою власного випуску – 171 673,0 тис. грн. Поточні зобов'язання Емітента протягом аналізованого періоду зменшились на 7 992,6 тис. грн. до 38 374,9 тис. грн. за рахунок, насамперед, інших поточних зобов'язань – 34 701,3 тис. грн. (податкові зобов'язання тощо). Кредиторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 3 673,6 тис. грн. (переважно заборгованість перед контрагентами за проведені будівельно-монтажні роботи).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом 2010 року була збитковою, збиток становив 10 527,4 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**

*О. К. Самойлова*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



## Додаток до рейтингового звіту №1

## Дані балансу ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

Актив	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>35 141,8</b>	<b>46 354,7</b>	<b>49 556,3</b>	<b>57 138,3</b>	<b>59 575,8</b>	<b>62 685,7</b>
Незавершене будівництво	35 139,3	46 349,4	49 551,7	57 134,4	59 572,5	62 682,7
Основні засоби	2,5	5,3	4,6	3,9	3,3	3,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>212 816,4</b>	<b>190 499,7</b>	<b>191 656,4</b>	<b>215 488,2</b>	<b>215 849,1</b>	<b>212 726,0</b>
Запаси	1 036,5	1 392,6	779,1	615,9	377,1	824,1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	833,5	897,4	897,4	914,3	914,3	915,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	4 980,3	8 517,0	8 963,0	10 541,2	11 014,3	11 943,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	185 196,0	173 557,3	174 599,5	176 704,8	177 125,5	170 176,6
Поточні фінансові інвестиції	18 989,5	4 697,9	4 750,5	25 015,9	25 031,9	25 157,8
Грошові кошти та їх еквіваленти	31,3	173,4	129,2	291,3	2,2	2 365,8
Інші оборотні активи	1 749,3	1 264,1	1 537,7	1 404,8	1 383,8	1 342,6
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>
<b>Баланс</b>	<b>247 958,2</b>	<b>236 855,7</b>	<b>241 212,7</b>	<b>272 626,5</b>	<b>275 424,9</b>	<b>275 413,0</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(8 958,8)</b>	<b>(18 973,0)</b>	<b>(21 498,0)</b>	<b>(24 243,9)</b>	<b>(22 382,7)</b>	<b>(29 475,0)</b>
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(8 979,3)	(18 993,5)	(21 518,5)	(24 243,9)	(22 403,2)	(29 495,5)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>232 148,7</b>	<b>238 620,2</b>	<b>242 709,6</b>	<b>248 384,2</b>	<b>251 440,1</b>	<b>266 513,1</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>24 768,3</b>	<b>17 208,5</b>	<b>20 001,1</b>	<b>48 465,7</b>	<b>46 367,5</b>	<b>38 374,9</b>
Короткострокові кредити банків	2 081,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	22 602,0	2 464,5	2 721,9	3 801,1	3 781,8	3 673,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	2,8	0,2	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	0,0
Інші поточні зобов'язання	81,6	14 743,8	17 279,2	44 664,6	42 585,7	34 701,3
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>247 958,2</b>	<b>236 855,7</b>	<b>241 212,7</b>	<b>272 626,5</b>	<b>275 424,9</b>	<b>275 413,0</b>

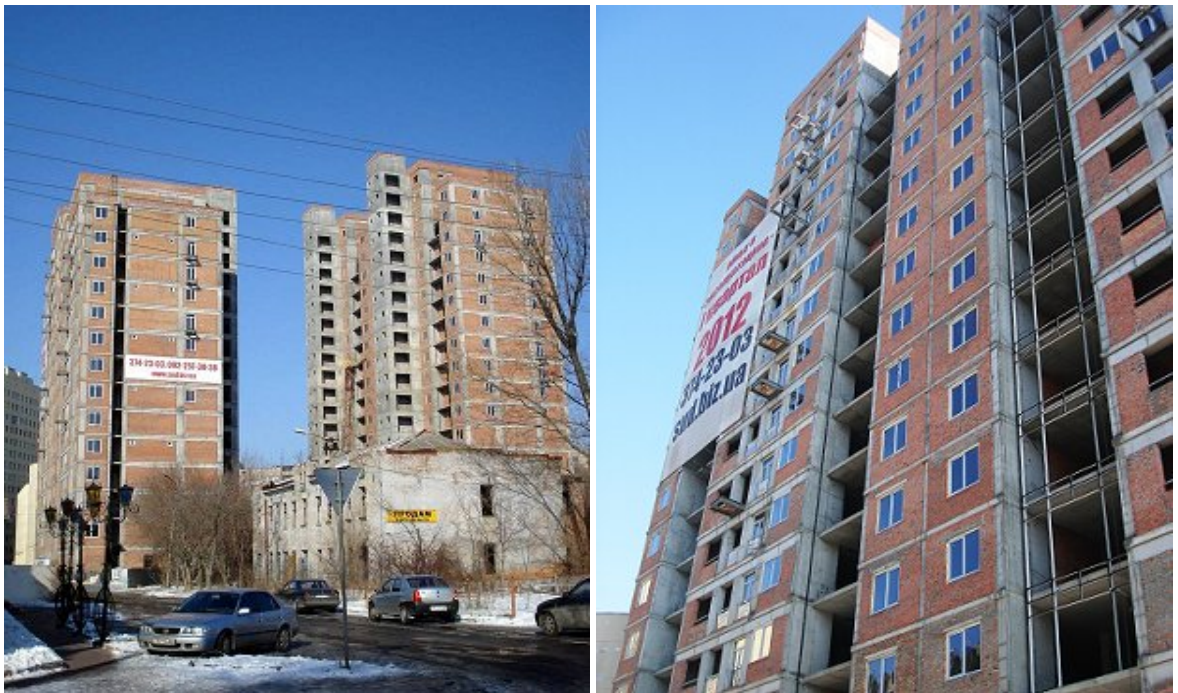
## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

Показник	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	1 458,6	0,0	14,1	14,1	18,7
Інші операційні доходи	1 447,1	0,0	0,0	0,0	0,0	25,7
Інші звичайні доходи	153 395,2	21 109,5	5,0	15,7	706,1	760,6
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>154 842,3</b>	<b>22 568,1</b>	<b>5,0</b>	<b>29,8</b>	<b>720,2</b>	<b>805,0</b>
Матеріальні витрати	1 447,1	1 352,9	0,0	14,1	14,1	14,0
Витрати на оплату праці	318,0	390,2	76,0	137,4	200,2	260,7
Відрахування на соціальні заходи	121,5	149,4	29,3	53,0	77,2	100,5
Амортизація	1,5	3,7	1,1	1,8	2,4	4,3
Інші операційні витрати	991,1	140,4	70,6	145,3	391,0	996,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	159 631,5	30 498,3	2 353,0	4 919,8	3 344,6	9 954,8
Податок на прибуток	11,2	14,1	0,0	0,1	0,4	1,3
<b>Разом витрати</b>	<b>162 522,7</b>	<b>32 559,8</b>	<b>2 530,0</b>	<b>5 271,5</b>	<b>4 029,9</b>	<b>11 332,4</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(7 680,4)</b>	<b>(9 991,7)</b>	<b>(2 525,0)</b>	<b>(5 241,7)</b>	<b>(3 309,7)</b>	<b>(10 527,4)</b>



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на 13.12.2010 р.

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



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на 20.02.2011 р.

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