

## **Рейтинговий звіт DBBD 001-013 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 – 2 422 950 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:	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:	13.09.2011 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 II квартал та I півріччя 2011 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	25.06.2009	25.09.2009	29.12.2009	18.06.2010	02.09.2010	16.12.2010	14.03.2011	13.09.2011
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 70,5 млн. грн. (станом на 31.03.2011 р. – 66,5 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 їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу підприємства (станом на 30.06.2011 р. – 36,2 млн. грн.);
- 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	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	247 958,2	236 855,7	272 626,5	275 599,6	285 573,4	287 380,0
Незавершене будівництво	35 139,3	46 349,4	57 134,4	62 922,4	66 452,2	70 533,0
Дебіторська заборгованість	191 009,8	182 971,7	188 160,3	182 943,8	181 651,7	181 921,0
Кредиторська заборгованість	22 604,8	2 464,7	3 801,1	3 707,1	4 338,1	4 264,0
Власний капітал	(8 958,8)	(18 973,0)	(24 223,4)	(29 362,1)	(32 482,8)	(36 217,0)

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

Показник	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Разом чисті доходи	154 842,3	22 568,1	5,0	805,0	35,5	44,0
Разом витрати	162 522,7	32 559,8	2 530,0	11 332,4	3 156,2	6 899,0
Чистий прибуток (збиток)	(7 680,4)	(9 991,7)	(2 525,0)	(10 527,4)	(3 120,7)	(6 855,0)

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.

Протягом II кварталу 2011 року, в порівнянні з січнем-березнем, темпи зростання обсягів будівельних робіт дещо уповільнились. Так, за даними Головного управління статистики за I півріччя 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 1 570,2 млн. грн., що на 9,6% більше ніж за відповідний період попереднього року, тоді як у I кварталі 2011 року приріст склав 12,7%. Зростання обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок збільшення обсягів робіт на будівництві будівель та споруд (зростання на 6,5%) та робіт з підготовки будівельних ділянок (зростання на 28,7%), питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 77,5% та 16,4% відповідно. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 71,0% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 21,3% та 7,7% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає понад 80% від загального обсягу виконаних будівельних робіт по області.

Протягом I півріччя 2011 року у Дніпропетровській області спостерігалось зростання обсягів введення в експлуатацію житлової нерухомості. Так, у звітному періоді на території області введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 94,9 тис. кв. м, що у 1,6 рази більше ніж за відповідний період 2010 року. Протягом аналізованого періоду будівельна галузь м. Дніпропетровська 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. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом.

Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Загалом у порівнянні з аналогічним періодом минулого року відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. На вторинному ринку нерухомості м. Дніпропетровська у II кварталі 2011 року суттєвих змін не відбувалось. Інформація про справжню кількість укладених угод купівлі-продажу на вторинному ринку фактично відсутня, але точно відомо, що вона є незначною, про що свідчить відносна стабільність цін на нерухомість. В цілому сектор будівництва та нерухомості м. Дніпропетровська відображає загальнодержавний стан галузі, тому значного відновлення ринку слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного 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 облігації 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 30.06.2011 р. ступінь будівельної готовності об'єкту складає понад 50%, обсяг незавершеного будівництва становив 70 533,0 тис. грн. (станом на 31.03.2011 р. – 66 452,2 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.

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу несуттєво збільшилась на 1 806,6 тис. грн. за рахунок необоротних активів (незавершеного будівництва) і станом на 30.06.2011 р. склала 287 380,0 тис. грн. Необоротні активи підприємства у розмірі 70 535,0 тис. грн. (+4 080,4 тис. грн. протягом II кварталу 2011 року) на кінець аналізованого періоду майже повністю сформовані незавершеним будівництвом - 70 533,0 тис. грн.

Оборотні активи Емітента на кінець червня 2011 року становили 219 117,5 тис. грн. (-2 273,5 тис. грн. переважно через зменшення обсягу виробничих запасів та грошових коштів) та сформовані за рахунок наступних основних складових: виробничі запаси – 3 762,0 тис. грн., дебіторська заборгованість за товари та послуги – 916,0 тис. грн.; дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 14 307,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 166 698,0 тис. грн.; поточні фінансові інвестиції – 29 731,0 тис. грн.; інші оборотні активи – 1 260,0 тис. грн. На кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 170,0 тис. грн.

Протягом звітнього кварталу основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ДоброБуд» виступали довгострокові зобов'язання – 293 418,0 тис. грн. (+5 338,4 тис. грн. у зв'язку з надходженням коштів у рамках діючої кредитної лінії, станом на 30.06.2011 р. – 121 744,6 тис. грн.). Довгострокові зобов'язання також представлені розміщеними облігаціями власного випуску – 171 673,0 тис. грн. Поточні зобов'язання Емітента станом на 30.06.2011 р. становили 30 179,0 тис. грн. (+202,4 тис. грн. протягом аналізованого періоду) і були сформовані насамперед, іншими поточними зобов'язаннями – 25 915,0 тис. грн. (податкові зобов'язання тощо). Кредиторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 4 259,0 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом I півріччя 2011 року була збитковою, збиток склав 6 855,0 тис. грн. Основними статтями витрат компанії виступали сплачені відсотки за користування банківською позикою, а також витрати на організацію будівельного процесу.

ТОВ «ДоброБуд» у своїй діяльності користується бланковою банківською позикою. Станом на 30.06.2011 р заборгованість товариства за позикою складала 121 744,6 тис. грн. (станом на 31.03.2011 р. - 116 406,6 тис. грн.).

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

## 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

*О. В. Чорноротов*

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Ю. В. Просолєнко*



## **Додатки**

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

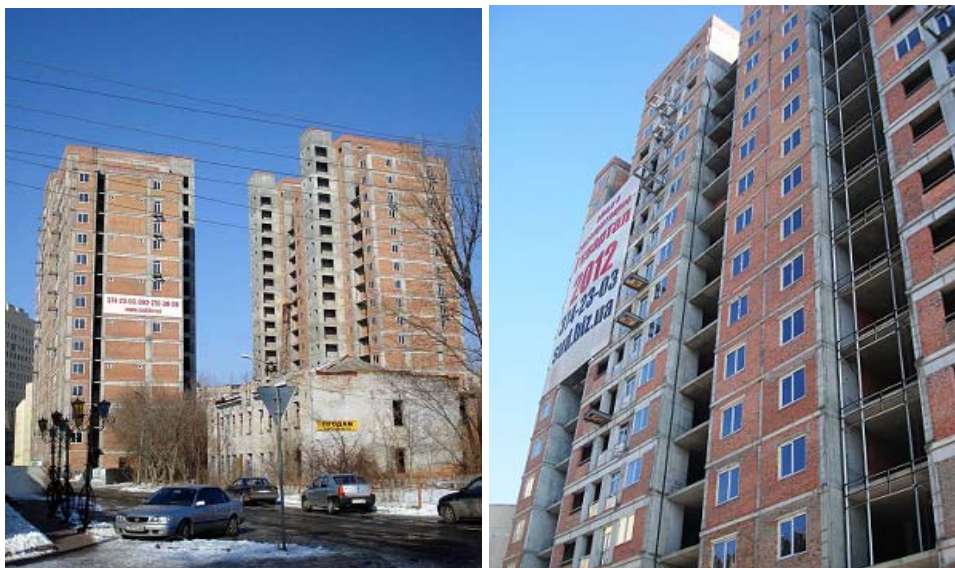
Актив	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>35 141,8</b>	<b>46 354,7</b>	<b>57 138,3</b>	<b>62 925,4</b>	<b>66 454,6</b>	<b>70 535,0</b>
Незавершене будівництво	35 139,3	46 349,4	57 134,4	62 922,4	66 452,2	70 533,0
Основні засоби	2,5	5,3	3,9	3,0	2,4	2,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>212 816,4</b>	<b>190 499,7</b>	<b>215 488,2</b>	<b>212 672,9</b>	<b>219 117,5</b>	<b>216 844,0</b>
Запаси	1 036,5	1 392,6	615,9	824,1	5 009,8	3 762,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	833,5	897,4	914,3	915,8	915,8	916,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	4 980,3	8 517,0	10 541,2	11 943,3	13 592,3	14 307,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	185 196,0	173 557,3	176 704,8	170 084,7	167 143,6	166 698,0
Поточні фінансові інвестиції	18 989,5	4 697,9	25 015,9	25 157,8	29 731,1	29 731,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	31,3	173,4	291,3	2 365,8	1 200,1	170,0
Інші оборотні активи	1 749,3	1 264,1	1 404,8	1 381,4	1 524,8	1 260,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>247 958,2</b>	<b>236 855,7</b>	<b>272 626,5</b>	<b>275 599,6</b>	<b>285 573,4</b>	<b>287 380,0</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(8 958,8)</b>	<b>(18 973,0)</b>	<b>(24 243,9)</b>	<b>(29 362,1)</b>	<b>(32 482,8)</b>	<b>(36 217,0)</b>
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	21,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(8 979,3)	(18 993,5)	(24 243,9)	(29 382,6)	(32 503,3)	(36 238,0)
<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>248 384,2</b>	<b>266 513,1</b>	<b>288 079,6</b>	<b>293 418,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>24 768,3</b>	<b>17 208,5</b>	<b>48 465,7</b>	<b>38 448,6</b>	<b>29 976,6</b>	<b>30 179,0</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	3 801,1	3 707,1	4 337,1	4 259,0
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	1,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	4,0
Інші поточні зобов'язання	81,6	14 743,8	44 664,6	34 741,5	25 638,5	25 915,0
<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>272 626,5</b>	<b>275 599,6</b>	<b>285 573,4</b>	<b>287 380,0</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

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

Показник	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	1 458,6	0,0	18,7	0,0	0,0
Інші операційні доходи	1 447,1	0,0	0,0	25,7	23,6	0,0
Інші звичайні доходи	153 395,2	21 109,5	5,0	760,6	11,9	44,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>154 842,3</b>	<b>22 568,1</b>	<b>5,0</b>	<b>805,0</b>	<b>35,5</b>	<b>44,0</b>
Матеріальні витрати	1 447,1	1 352,9	0,0	14,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	318,0	390,2	0,0	260,7	59,2	0,0
Відрахування на соціальні заходи	121,5	149,4	0,0	100,5	23,1	0,0
Амортизація	1,5	3,7	0,0	4,3	0,7	0,0
Інші операційні витрати	991,1	140,4	177,0	996,8	20,4	234,0
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	9 954,8	3 052,5	6 665,0
Податок на прибуток	11,2	14,1	0,0	1,3	0,3	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>162 522,7</b>	<b>32 559,8</b>	<b>2 530,0</b>	<b>11 332,4</b>	<b>3 156,2</b>	<b>6 899,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(7 680,4)</b>	<b>(9 991,7)</b>	<b>(2 525,0)</b>	<b>(10 527,4)</b>	<b>(3 120,7)</b>	<b>(6 855,0)</b>

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»*



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



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на 30.07.2011 р.