

Рейтинговий звіт DBBD 001-014 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: | 29.03.2012 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 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 | 25.09.2009 | 29.12.2009 | 18.06.2010 | 02.09.2010 | 16.12.2010 | 14.03.2011 | 13.09.2011 | 29.03.2012 |
|---|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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 |

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 76,1 млн. грн. (станом на 30.06.2011 р. – 70,5 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 30.09.2011 р. – (-) 40,4 млн. грн.);
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю 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 | I кв. 2011 | I півр. 2011 | 9 міс. 2011 |
|-----------------------------|-----------|------------|------------|------------|--------------|-------------|
| Активи | 247 958,2 | 236 855,7 | 275 599,6 | 285 573,4 | 287 380,0 | 296 718,0 |
| Незавершене будівництво | 35 139,3 | 46 349,4 | 62 922,4 | 66 452,2 | 70 533,0 | 76 144,0 |
| Дебіторська заборгованість | 191 009,8 | 182 971,7 | 182 943,8 | 181 651,7 | 181 921,0 | 184 082,0 |
| Кредиторська заборгованість | 22 604,8 | 2 464,7 | 3 707,1 | 4 338,1 | 4 264,0 | 5 750,0 |
| Власний капітал | (8 958,8) | (18 973,0) | (29 362,1) | (32 482,8) | (36 217,0) | (40 357,0) |

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 | 9 міс. 2011 |
|--------------------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|-------------|
| Разом чисті доходи | 154 842,3 | 22 568,1 | 805,0 | 35,5 | 44,0 | 52,0 |
| Разом витрати | 162 522,7 | 32 559,8 | 11 332,4 | 3 156,2 | 6 899,0 | 11 052,0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (7 680,4) | (9 991,7) | (10 527,4) | (3 120,7) | (6 855,0) | (11 000,0) |

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 III кварталу 2011 року, в порівнянні з січнем-червнем, темпи зростання обсягів будівельних робіт дещо прискорились. Так, за даними Головного управління статистики за 9 місяців 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 2,9 млрд. грн., що на 16% більше ніж за відповідний період попереднього року. На зростання обсягів будівництва у січні-вересні 2011 року порівняно з січнем-вереснем 2010 року найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються будівництвом магістральних трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання (збільшення обсягів робіт у 3 рази) і будівництвом водних споруд (у 2,5 рази). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 71,5% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 22,1% та 6,4% відповідно.

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 30.09.2011 р. ступінь будівельної готовності об'єкту складає понад 50%, обсяг незавершеного будівництва становив 76 144,0 тис. грн. (станом на 30.06.2011 р. – 70 533,0 тис. грн.). На сьогодні на об'єкті закінчені роботи з возведення залізобетонного монолітного каркасу, завершені роботи з цегляної кладки, ведуться зовнішні оздоблювальні та фасадні роботи тощо. Введення об'єкту в експлуатацію було заплановано у 2012 році.

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу збільшилась на 9 338,0 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва і станом на 30.09.2011 р. склала 296 718,0 тис. грн. Необоротні активи підприємства у обсязі 76 145,0 тис. грн. (+5 610,0 тис. грн. протягом III кварталу 2011 року) на кінець аналізованого періоду майже повністю сформовані незавершеним будівництвом – 76 144,0 тис. грн., де обліковуються витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва житлового комплексу з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську.

Оборотні активи Емітента на кінець вересня 2011 року становили 220 573,0 тис. грн. (+3 729,0 тис. грн. переважно через зростання поточної дебіторської заборгованості) та сформовані за рахунок наступних основних

складових: виробничі запаси – 4 761,0 тис. грн. (будівельні матеріали), дебіторська заборгованість за товари та послуги – 916,0 тис. грн.; дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 15 229,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 167 937,0 тис. грн. (заборгованість за цінні папери, аванси на здійснення будівельно-монтажних робіт тощо); поточні фінансові інвестиції – 29 709,0 тис. грн. (придбанні цінні папери українських підприємств); інші оборотні активи – 1 958,0 тис. грн. На кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 63,0 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ДоброБуд» залишались запозичені ресурси, а саме довгострокові зобов'язання – 305 503,0 тис. грн. (+12 085,0 тис. грн. у зв'язку з надходженням коштів у рамках діючої кредитної лінії). Довгострокові зобов'язання також представлені розміщеними облігаціями власного випуску.

Поточні зобов'язання Емітента станом на 30.09.2011 р. становили 31 572,0 тис. грн. (+1 393,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду) і були сформовані насамперед, іншими поточними зобов'язаннями – 25 822,0 тис. грн. (податкові зобов'язання тощо). Кредиторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 5 750,0 тис. грн. (переважно заборгованість перед контрагентами за проведені будівельно-монтажні роботи).

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого періоду мав від'ємне значення - (-) 40 357,0 тис. грн. та був сформований статутним капіталом у сумі 20,5 тис. грн., зменшеним на суму непокритого збитку – 40 378,0 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ДоброБуд» протягом 9 місяців 2011 року була збитковою, збиток склав 11 000,0 тис. грн. Основними статтями витрат компанії виступали сплачені відсотки за користуванням банківською позикою, а також витрати на організацію будівельного процесу.

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

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

| Актив | 2008 | 2009 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 | 9 міс. 2011 |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| I. Необоротні активи | 35 141,8 | 46 354,7 | 62 925,4 | 66 454,6 | 70 535,0 | 76 145,0 |
| Незавершене будівництво | 35 139,3 | 46 349,4 | 62 922,4 | 66 452,2 | 70 533,0 | 76 144,0 |
| Основні засоби | 2,5 | 5,3 | 3,0 | 2,4 | 2,0 | 1,0 |
| II. Оборотні активи | 212 816,4 | 190 499,7 | 212 672,9 | 219 117,5 | 216 844,0 | 220 573,0 |
| Запаси | 1 036,5 | 1 392,6 | 824,1 | 5 009,8 | 3 762,0 | 4 761,0 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 833,5 | 897,4 | 915,8 | 915,8 | 916,0 | 916,0 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 4 980,3 | 8 517,0 | 11 943,3 | 13 592,3 | 14 307,0 | 15 229,0 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 185 196,0 | 173 557,3 | 170 084,7 | 167 143,6 | 166 698,0 | 167 937,0 |
| Поточні фінансові інвестиції | 18 989,5 | 4 697,9 | 25 157,8 | 29 731,1 | 29 731,0 | 29 709,0 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 31,3 | 173,4 | 2 365,8 | 1 200,1 | 170,0 | 63,0 |
| Інші оборотні активи | 1 749,3 | 1 264,1 | 1 381,4 | 1 524,8 | 1 260,0 | 1 958,0 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 0,0 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,0 | 0,0 |
| Баланс | 247 958,2 | 236 855,7 | 275 599,6 | 285 573,4 | 287 380,0 | 296 718,0 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | (8 958,8) | (18 973,0) | (29 362,1) | (32 482,8) | (36 217,0) | (40 357,0) |
| Статутний капітал | 20,5 | 20,5 | 20,5 | 20,5 | 21,0 | 21,0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (8 979,3) | (18 993,5) | (29 382,6) | (32 503,3) | (36 238,0) | (40 378,0) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 232 148,7 | 238 620,2 | 266 513,1 | 288 079,6 | 293 418,0 | 305 503,0 |
| IV. Поточні зобов'язання | 24 768,3 | 17 208,5 | 38 448,6 | 29 976,6 | 30 179,0 | 31 572,0 |
| 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 | 3 707,1 | 4 337,1 | 4 259,0 | 5 750,0 |
| 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 | 1,0 | 0,0 |
| з оплати праці | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 4,0 | 0,0 |
| Інші поточні зобов'язання | 81,6 | 14 743,8 | 34 741,5 | 25 638,5 | 25 915,0 | 25 822,0 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Баланс | 247 958,2 | 236 855,7 | 275 599,6 | 285 573,4 | 287 380,0 | 296 718,0 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»

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

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 | 9 міс. 2011 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 0,0 | 1 458,6 | 18,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші операційні доходи | 1 447,1 | 0,0 | 25,7 | 23,6 | 0,0 | 40,0 |
| Інші звичайні доходи | 153 395,2 | 21 109,5 | 760,6 | 11,9 | 44,0 | 12,0 |
| Разом чисті доходи | 154 842,3 | 22 568,1 | 805,0 | 35,5 | 44,0 | 52,0 |
| Матеріальні витрати | 1 447,1 | 1 352,9 | 14,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Витрати на оплату праці | 318,0 | 390,2 | 260,7 | 59,2 | 0,0 | 0,0 |
| Відрахування на соціальні заходи | 121,5 | 149,4 | 100,5 | 23,1 | 0,0 | 0,0 |
| Амортизація | 1,5 | 3,7 | 4,3 | 0,7 | 0,0 | 0,0 |
| Інші операційні витрати | 991,1 | 140,4 | 996,8 | 20,4 | 234,0 | 508,0 |
| Собівартість реалізованих товарів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші звичайні витрати | 159 631,5 | 30 498,3 | 9 954,8 | 3 052,5 | 6 665,0 | 10 544,0 |
| Разом витрати | 162 522,7 | 32 559,8 | 11 332,4 | 3 156,2 | 6 899,0 | 11 052,0 |
| Податок на прибуток | 11,2 | 14,1 | 1,3 | 0,3 | 0,0 | 0,0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (7 680,4) | (9 991,7) | (10 527,4) | (3 120,7) | (6 855,0) | (11 000,0) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ДоброБуд»



Хід робіт на об'єкті будівництва по пров. Ламаному в м. Дніпропетровську станом на початок березня 2012 року