

Рейтинговий звіт DBBD 001-004 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 облігації
Обсяг випуску:	серії А – 130 839 300,00 грн. серії В – 24 157 750,00 грн. серії С – 16 676 000,00 грн. на загальну суму: 171 673 050,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 54,00 грн. серії В – 71,00 грн. серії С – 94 750,00 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:	25.06.2009 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 рейтингова шкала 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 I квартал 2009 року, 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 р.	25.06.2009 р.	25.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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:

- ступенем будівельної готовності житлового будинку з офісними приміщеннями та паркінгом по пров. Ламаному, в районі буд. № 13 у м. Дніпропетровську (станом на 31.03.2009 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 Емітента ((-)11 254,0 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи/Пасиви	2 363,0	3 326,5	21 696,2	247 958,2	248 568,8
Незавершене будівництво	247,9	369,5	0,0	35 139,3	38 001,7
Дебіторська заборгованість	288,7	549,7	9 510,7	191 009,8	183 975,6
Кредиторська заборгованість	2 839,5	4 278,6	22 977,3	22 604,8	23 184,6
Власний капітал	(476,5)	(952,1)	(1 281,1)	(8 958,8)	(11 254,0)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	31.03.2009
Разом чисті доходи	791,1	546,9	34,2	154 842,3	0,2
Разом витрати	1 194,8	1 022,5	362,2	162 522,7	2 295,4
Чистий прибуток (збиток)	(403,7)	(475,6)	(328,0)	(7 680,4)	(2 295,2)

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.

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 товариство випустило облігації серій А, В, С.

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 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкту, за даними компанії, складає понад 50%. На сьогодні на об'єкті проводяться роботи зі зведення монолітно-бетонного каркасу. Запланований строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію – I квартал 2011 року.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Зокрема, у січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Обсяги робіт скоротились за всіма

основними видами будівельної діяльності, зокрема на 63,3% – з підготовки будівельних ділянок та на 51,3% – з будівництва будівель і споруд.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 2 295,2 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 0,2% (з 247 958,2 тис. грн. до 248 568,8 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту та збільшенням поточних фінансових інвестицій. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме розміщені цільові облігації та позика банку.

ТОВ «ДоброБуд» у своїй діяльності користується банківською позикою від КБ «ПриватБанк». Станом на 31.03.2009 р заборгованість товариства за позикою складає 64 875,5 тис. грн., що становить 26,1% джерел формування валюти балансу.

На сьогодні ТОВ «ДоброБуд» розмістило облігації у повному обсязі на загальну суму 171 673 050,00 грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску облігацій ТОВ «ДоброБуд» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Дані балансу ТОВ «ДоброБуд», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Необоротні активи				
Незавершене будівництво	369,5	0,0	35 139,3	38 001,7
Основні засоби:				
залишкова вартість	0,0	2,9	2,5	2,5
первісна вартість	0,0	3,4	4,0	4,1
знос	0,0	0,5	1,5	1,6
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	369,5	2,9	35 141,8	38 004,2
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	50,4	11 305,2	1 036,5	1 925,8
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	833,5	833,5
первісна вартість	0,0	0,0	833,5	833,5
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	497,2	2 016,0	4 980,3	5 021,1
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	52,5	7 494,7	185 196,0	178 121,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	16,8	18 989,5	22 153,6
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	16,0	17,9	31,3	41,8
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,5	842,7	1 749,3	2 467,8
Усього за розділом II	616,6	21 693,3	212 816,4	210 564,6
III. Витрати майбутніх періодів	2 340,4	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	3 326,5	21 696,2	247 958,2	248 568,8

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	3 міс. 2009
I. Власний капітал				
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-972,6	-1 301,6	-8 979,3	-11 274,5
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	-952,1	-1 281,1	-8 958,8	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	4 192,3	0,0	232 148,7	232 400,8
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	2 081,9	4 147,7
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	20 605,8	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	81,6	205,5	22 602,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	0,0	2,8	
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	1,5	0,0	0,0	0,1
з оплати праці	3,2	0,0	0,0	0,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	2 166,0	81,6	89,7
Усього за розділом IV	86,3	22 977,3	24 768,3	27 422,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	3 326,5	21 696,2	247 958,2	248 568,8

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	789,5	544,4	32,7	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,8	0,0	1 447,1	0,0
Інші звичайні доходи	1,6	1,7	1,5	153 395,2	0,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	791,1	546,9	34,2	154 842,3	0,2
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	(18,9)	7,1	8 545,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,4	0,0	1 447,1	0,0
Витрати на оплату праці	26,0	33,1	128,5	318,0	102,0
Відрахування на соціальні заходи	10,8	13,1	49,6	121,5	39,2
Амортизація	0,0	0,0	0,5	1,5	0,1
Інші операційні витрати	46,5	103,0	8 696,2	991,1	7,2
Собівартість реалізованих товарів	780,3	540,0	32,4	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	312,3	340,0	0,0	159 631,5	2 146,9
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	11,2	2 295,4
Разом витрати	1 194,8	1 022,5	362,2	162 522,7	2 295,4
Чистий прибуток (збиток)	(403,7)	(475,6)	(328,0)	(7 680,4)	(2 295,2)

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»