

Рейтинговий звіт NDIM 001-017 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «НОВИЙ ДІМ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 2 960 000,00 грн. серії В – 3 311 000,00 грн. серії С – 1 344 200,00 грн. серії D – 1 912 500,00 грн. на загальну суму: 9 527 700,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А-D – 196 шт. загальна кількість: 196 шт.
Термін розміщення:	з 25.09.2006 р. по 31.03.2011 р.
Термін обігу:	з 25.09.2006 р. по 31.03.2011 р.
Термін погашення:	з 01.04.2011 р. по 30.09.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.07.2006 р.
Дата оновлення:	30.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС
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 «НОВИЙ ДІМ» за II квартал 2010 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	24.07.2006 р.	15.09.2009 р.	03.12.2009 р.	08.06.2010 р.	30.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується ДУЖЕ НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaCCC, uaCC, uaC передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «НОВИЙ ДІМ» підтримується:

- ступенем будівельної готовності житлового будинку в м. Одесі по пров. Черепанових, 12 (станом на 30.06.2010 р. – 90%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С, D.

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

- затримкою в будівництві I черги житлового будинку в м. Одесі по пров. Черепанових, 12;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Активи	1 073,7	5 235,8	10 869,0	13 548	14 338	15 328
Власний капітал	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 892	2 397	2 977
Дебіторська заборгованість	38,2	274,0	1 315,0	1 231	1 367	1 507
Кредиторська заборгованість	1,1	2 180,4	4 341,0	5 919	6 307	6 334
Запаси	0,0	6,8	8 114,0	11 012	11 720	12 526

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	3 міс. 2010 р.	6 міс. 2010 р.
Валовий прибуток (збиток)	148,3	420,8	337,0	230	55	126
Операційний прибуток (збиток)	(55,1)	882,1	(10,0)	(325)	(47)	(76)
Чистий прибуток (збиток)	(55,1)	872,7	239,0	652	251	831

Основними напрямками діяльності компанії є надання послуг з оренди автотранспортних засобів для перевезень будівельних матеріалів, а також залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «НОВИЙ ДІМ» як Замовник реалізує проект будівництва п'ятисекційного одинадцятиповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Черепанових, 12 (для фінансування будівництва були випущені облігації серій А, В, С, D).

Станом на серпень 2010 року зведення каркасу першої черги (секції №№ 4, 5) об'єкту знаходиться на рівні 9 поверху, виконується скління будівлі. Ступінь будівельної готовності об'єкта на 30.06.2010 р. складає 90% (станом на 31.03.2010 р. – 77 %). Попередній термін завершення будівництва та введення будинку в експлуатацію: I черга – III квартал 2008 року, II черга – IV квартал 2010 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва.

Будівельну діяльність ТОВ «НОВИЙ ДІМ» здійснює переважно на ринку м. Одеси, яке є одним із лідерів серед міст України за обсягами капіталовкладень у будівництво та площ, введених в експлуатацію. Спад на ринку нерухомості м. Одеса продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2010 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 908,1 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 89,9% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пожвавлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пожвавлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Одеса, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пожвавлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «НОВИЙ ДІМ» збільшилась на 6,9% (з 14 338,0 тис. грн. до 15 328,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлене збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту, які виступають основним елементом активу товариства. Основними джерелами формування валюти балансу

на кінець II кварталу 2010 року були зобов'язання товариства, а саме: кредиторська заборгованість, частково розміщені цільові облігації та кошти, залучені за договорами пайової участі. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «НОВИЙ ДІМ» протягом січня-червня 2010 року була прибутковою. Підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 831,0 тис. грн.

Станом на 30.06.2010 р. ТОВ «НОВИЙ ДІМ» розмістило облігації серії А кількістю 4 шт., серії В кількістю 15 шт., серії D кількістю 3 шт., та серії С кількістю 2 шт.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «НОВИЙ ДІМ» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Дані балансу ТОВ «НОВИЙ ДІМ», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
I. Необоротні активи						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	0,0	1,0	1,0	0	0	0
Незавершене будівництво	897,1	4 856,4	22,0	0	0	0
Основні засоби:						
залишкова вартість	25,1	59,6	242,0	196	186	170
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	1,0	7,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	922,2	4 917,0	266,0	203	186	170
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	6,8	7,0	7,0	7,0	7,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	8 107,0	11 005,0	11 713,0	12 526,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	16,2	274,0	447,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	16,2	274,0	447,0	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	0,3	0,0	847,0	1 212,0	1 346,0	1 49,0
за виданими авансами	0,0	0,0	21,0	19,0	21,0	1,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	21,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	113,3	14,1	121,0	49,0	12,0	65,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	151,5	294,9	9 550,0	12 292,0	13 099,0	14 105
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	23,9	1 053,0	1 053,0	1 053,0	1 053,0
БАЛАНС	1 073,7	5 235,8	10 869,0	13 548,0	14 338,0	15 328,0

ПАСИВ	31.12.2006.	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
I. Власний капітал						
Статутний капітал	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(27,4)	901,2	1 140,0	1 792,0	1 297,0	1 877,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 892,0	2 397,0	2 977,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	1 165,0	1 165,0	1 165,0	1 165,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	1 165,0	1 165,0	1 165,0	1 165,0
III. Довгострокові зобов'язання						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	1 054,2	3 123,0	3 572,0	4 469,0	4 846,0
Усього за розділом III	0,0	1 054,2	3 123,0	3 572,0	4 469,0	4 846,0
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	2 161,0	4 320,0	5 900,0	6 280,0	6 314,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,1	13,6	15,0	19,0	14,0	14,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,3	1,9	2,0	0,0	2,0	2,0
з оплати праці	0,7	3,9	4,0	0,0	4,0	4,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0	6,0
Усього за розділом IV	1,1	2 180,4	4 341,0	5 919,0	6 307,0	6 340,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 073,7	5 235,8	10 869,0	13 548,0	14 338,0	15 328,0

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

Стаття	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2 041,4	4 347,0	405,0	276,0	66,0	151
Податок на додану вартість	340,2	724,5	68,0	46,0	11,0	25
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1 701,2	3 622,5	337,0	230,0	55,0	126
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	1 552,9	3 201,7	0,0	0,0	0,0	0
Валовий:						
прибуток	148,3	420,8	337,0	230,0	55,0	126
збиток	–	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	21,1	746,2	1,0	0,0	0,0	0
Адміністративні витрати	124,5	82,9	341,0	555,0	102,0	202
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші операційні витрати	100,0	202,0	7,0	0,0	0,0	0
Фінансові результати від операційної діяльності:						
прибуток	–	882,1	–	–	–	–
збиток	55,1	–	10,0	325,0	47,0	76
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	291,0	982,0	299,0	909
Інші доходи	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Фінансові результати до оподаткування:						
прибуток	–	882,1	285,0	657,0	252,0	833
збиток	55,1	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	0,0	9,4	46,0	5,0	1,0	2
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
прибуток	–	872,7	239,0	652,0	251,0	831
збиток	55,1	–	–	–	–	–
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Чистий:						
прибуток	–	872,7	239,0	652,0	251,0	831
збиток	55,1	–	–	–	–	–



Будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12. станом на 08.09.2009 р. та станом на 26.11.2009 р.



Будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12. станом на травень 2010 р.



Будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12. станом на серпень 2010 р.