

Рейтинговий звіт NDIM 001-018 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:	03.12.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
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 III 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.	03.12.2009 р.	08.06.2010 р.	30.09.2010 р.	03.12.2010 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 30.09.2010 р. – 82%), 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;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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.	30.06.2010 р.	30.09.2010 р.
Активи	1 073,7	5 235,8	10 869,0	13 548	15 328	16 175
Власний капітал	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 892	2 977	3 585
Дебіторська заборгованість	38,2	274,0	1 315,0	1 231	1 507	1 658
Кредиторська заборгованість	1,1	2 180,4	4 341,0	5 919	6 334	6 801
Запаси	0,0	6,8	8 114,0	11 012	12 526	13 194

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	6 міс. 2010 р.	9 міс. 2010 р.
Валовий прибуток (збиток)	148,3	420,8	337,0	230	126	187
Операційний прибуток (збиток)	(55,1)	882,1	(10,0)	(325)	(76)	(222)
Чистий прибуток (збиток)	(55,1)	872,7	239,0	652	831	1 439

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 вересень 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 30.09.2010 р. складає 82%. 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. Протягом останніх місяців, зокрема й у III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі Одеської області. Так, за даними Головного управління статистики Одеської області, за результатами січня–вересня 2010 р. будівельними підприємствами області, виконано робіт на 1 608,4 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 93,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді попереднього року. 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. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «НОВИЙ ДІМ» збільшилась на 6,9% (з 15 328,0 тис. грн. до 16 175,0 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 III кварталу 2010 року були зобов'язання товариства, а саме: кредиторська заборгованість, частково розміщені цільові облигації та кошти, залучені за договорами пайової участі. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «НОВИЙ ДІМ» протягом січня-вересня 2010 року була прибутковою. Підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 1 439,0 тис. грн.

Станом на 30.09.2010 р. ТОВ «НОВИЙ ДІМ» розмістило облигації серії А кількістю 4 шт., серії В кількістю 15 шт., серії D кількістю 3 шт., та серії С кількістю 2 шт.



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.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

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	30.06.2010	30.09.2010
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	170	154
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	170	154
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	6,8	7,0	7,0	7,0	0,0
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	12 526,0	13 194,0
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 49,0	1 643,0
за виданими авансами	0,0	0,0	21,0	19,0	1,0	15,0
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	65,0	116,0
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	14 105	14 968
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	15 328,0	16 175,0

ПАСИВ	31.12.2006.	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
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	1 877,0	2 485,0
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	2 977,0	3 585,0
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	4 846,0	4 617,0
Усього за розділом III	0,0	1 054,2	3 123,0	3 572,0	4 846,0	4 617,0
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	6 314,0	6 781,0
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	2,0
зі страхування	0,3	1,9	2,0	0,0	2,0	4,0
з оплати праці	0,7	3,9	4,0	0,0	4,0	0,0
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	6,0	7,0
Усього за розділом IV	1,1	2 180,4	4 341,0	5 919,0	6 340,0	6 808,0
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	15 328,0	16 175,0

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

Стаття	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2 041,4	4 347,0	405,0	276,0	151	225
Податок на додану вартість	340,2	724,5	68,0	46,0	25	38
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші вирахування з доходу	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	126	187
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	1 552,9	3 201,7	0,0	0,0	0	0
Валовий:						
прибуток	148,3	420,8	337,0	230,0	126	187
збиток	-	-	-	-	-	-
Інші операційні доходи	21,1	746,2	1,0	0,0	0	0
Адміністративні витрати	124,5	82,9	341,0	555,0	202	406
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші операційні витрати	100,0	202,0	7,0	0,0	0	3
Фінансові результати від операційної діяльності:						
прибуток	-	882,1	-	-	-	-
збиток	55,1	-	10,0	325,0	76	222
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	291,0	982,0	909	1 664
Інші доходи	0,0	0,0	4,0	0,0	0	0
Фінансові витрати	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
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Фінансові результати до оподаткування:						
прибуток	-	882,1	285,0	657,0	833	1 442
збиток	55,1	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	0,0	9,4	46,0	5,0	2	3
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
прибуток	-	872,7	239,0	652,0	831	1 439
збиток	55,1	-	-	-	-	-
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Чистий:						
прибуток	-	872,7	239,0	652,0	831	1 439
збиток	55,1	-	-	-	-	-