

Рейтинговий звіт NDIM 001-022 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:	облігації іменні цільові
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.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 40 000,00 грн.; серії В – 43 000,00 грн.; серії С – 67 200,00 грн.; серії D – 76 500,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 74 шт.; серії В – 77 шт.; серії С – 20 шт.; серії D – 25 шт. загальна кількість: 196 шт.
Термін розміщення:	серії А-D – з 25.09.2006 р. по 31.03.2011 р.
Термін обігу:	серії А-D – з 25.09.2006 р. по 31.03.2011 р.
Термін погашення:	серії А-D – з 01.04.2011 р. по 30.09.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	22.11.2011 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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «НОВИЙ ДІМ» за I, II та III квартали 2011 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	03.12.2010	11.03.2011	22.11.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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.

Кредитний рейтинг **uaCCC** передбачає, 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 по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі (станом на 30.09.2011 р. – 87%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-D.

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

- затримкою будівництва I черги житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

Показник	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Валюта балансу	10 869	13 548	16 175	16 634	17 368	19 300	23 973
Запаси	8 114	11 012	13 194	13 650	14 248	16 110	19 205
Дебіторська заборгованість	1 315	1 231	1 658	1 748	1 878	1 830	3 548
Власний капітал	2 240	2 892	3 585	4 221	409	843	131
Цільове фінансування	1 165	1 165	1 165	1 165	1 165	4 119	7 102
Довгострокові зобов'язання	3 123	3 572	4 617	4 447	0	0	0
Кредиторська заборгованість	4 341	5 919	6 801	6 796	15 780	14 314	16 740

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажу	337	230	187	224	31	528	117
Валовий прибуток	337	230	187	224	31	528	117
Операційний прибуток/ збиток	(10)	(325)	(222)	(338)	(120)	317	(396)
Чистий прибуток/ збиток	239	652	1 439	2 075	(3 811)	(3 378)	(4 089)

ТОВ «НОВИЙ ДІМ» зареєстровано Виконавчим комітетом Одеської міської ради 19 квітня 2004 року (Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серії А00 №258717 від 19.04.2004 р., код за ЄДРПОУ 32933625). Юридична та фактична адреса: м. Одеса, вул. Комарова, 10.

Основним напрямком діяльності ТОВ «НОВИЙ ДІМ» 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» здійснює діяльність на ринку нерухомості м. Одеси. У III кварталі 2011 року спостерігалось зростання обсягів будівельних робіт в Одеській області. Так, за даними Головного управління статистики у Одеській області протягом січня-вересня 2011 року підприємствами будівельної галузі даного регіону було виконано будівельних робіт на суму 2 031,1 млн. грн., що на 3,3% більше ніж за аналогічний період 2010 року. Серед регіонів України у січні-вересні 2011 року Одеська область за обсягами будівельних робіт, посіла 6 місце, за темпами зростання обсягів будівництва проти відповідного періоду минулого року - 13 місце. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце традиційно займає м. Одеса. Збільшення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зростання робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 95,8%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння склали 85,0% від загального обсягу, решта – роботи з капітального та поточного ремонтів (12,3% та 2,7% відповідно). За 9 місяців 2011 року в Одеській області було введено в експлуатацію 764 будинки на 5 545 квартир загальною площею 463,0 тис. кв. м, що на 59,8% більше ніж за відповідний період минулого року. Обсяги введеного житла у міських поселеннях порівняно з відповідним періодом попереднього року зросли більш ніж у 2 рази до 365,8 тис. кв. м загальної площі (79% від загального обсягу введеного житла). У сільській місцевості введено в експлуатацію 97,2 тис. кв. м, що на 12,7% менше відповідного періоду попереднього року. У м. Одесі у звітному періоді введено в експлуатацію 297,4 тис. кв. м житла або 64,2% від загального обсягу, що у 2,2 рази більше ніж у січні-вересні 2010 року.

У III кварталі 2011 року суттєвого покращення на ринку нерухомості та будівництва Одеси не відбулося. Будівельні компанії продовжували відчувати дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, у зв'язку з чим більшість будівельних об'єктів залишаються призупиненими. В аналізованому періоді, переважно у вересні 2011 року, на ринку житлової нерухомості Одеси спостерігалось поживлення, що призвело до незначного зростання кількості угод купівлі-продажу. Найбільшим попитом користувалась нерухомість на вторинному ринку одно- або двокімнатних квартир невеликої площі. Так, деякі оператори

Одеського ринку нерухомості відмічали дефіцит однокімнатних квартир «економ» класу територіально розташованих біля моря, що призвело до несуттєвого зростання цін на даний вид житла. В цілому протягом січня-вересня 2011 року коливання цін на житлову нерухомість у м. Одесі були незначними та в цілому залишалися стабільними. Так, за даними компанії SV Development середня вартість житлової нерухомості на вторинному ринку м. Одеси у звітному періоді знизилась на 1,5% до 1 461 дол. США за кв. м. Загалом ринку нерухомості та будівництва Одеського регіону та м. Одеси притаманні загальнодержавні тенденції. Так, поступове відновлення економіки України протягом січня-вересня 2011 року сприяло деякому поживленню ділової активності потенційних орендаторів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів є стримуючими факторами розвитку ринку нерухомості та будівельної галузі.

ТОВ «НОВИЙ ДІМ» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів та наразі як Замовник реалізує проект будівництва п'ятисекційного одинадцятиповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом загальною площею квартир 14 419,6 кв. м та нежитлових приміщень 3 260,5 кв. м. по пров. Черепанових, 12 у Приморському районі м. Одеси. Земельну ділянку площею 0,80 га, на якій відбувається будівництво, надано ТОВ «НОВИЙ ДІМ» в оренду терміном на 5 років. Будівництво будинку відбуватиметься двома чергами: перша черга – секції №№ 4, 5 (терміни будівництва I квартал 2006 року – III квартал 2008 року) та друга черга – секції №№ 1, 2, 3 (терміни будівництва – IV квартал 2008 року – IV квартал 2010 року). На сьогодні ТОВ «НОВИЙ ДІМ» здійснює будівництво I черги об'єкту, яку планувалося ввести в експлуатацію у III кварталі 2008 року. За даними компанії станом на 30.09.2011 р. профінансовано робіт на загальну суму 16 809,0 тис. грн. Ступінь будівельної готовності протягом січня-вересня 2011 року зросла з 84% до 87%.

Протягом січня-вересня 2011 року валюта балансу ТОВ «НОВИЙ ДІМ» зросла на 44,1% (на 7 339,0 тис. грн.) переважно за рахунок оборотних активів, а саме незавершеного виробництва, і на кінець звітного періоду становила 23 973,0 тис. грн. Необоротні активи на кінець вересня 2011 року займали менше 1% валюти балансу та майже повністю формувались балансовою вартістю основних засобів (транспортні засоби та офісна техніка). Станом на 30.09.2011 р. оборотні активи представлені незавершеним виробництвом у розмірі 19 205,0 тис. грн. (витрати на будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі), дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 2 869,0 тис. грн. та за виданими авансами – 679,0 тис. грн. (за будівельне обладнання та проектні роботи). На кінець аналізованого періоду товариство акумулювало грошових коштів на рахунку на суму 57,0 тис. грн.

Фінансування діяльності підприємства у звітному періоді здійснювалося насамперед за рахунок запозичених коштів. Запозичені кошти на 30.09.2011 р. представлено заборгованістю за цільовим фінансуванням – 7 102,0 тис. грн. (залучені кошти за договорами пайової участі у будівництві нежитлових приміщень) та поточними зобов'язаннями (переважно кредиторської

заборгованістю перед Генеральним підрядником) – 16 740,0 тис. грн. Власний капітал протягом січня-вересня 2011 року зменшився на 4 090,0 тис. грн. до 131,0 тис. грн. внаслідок від'ємного результату фінансово-господарської діяльності в цей період. На кінець вересня 2011 року товариство не користується банківськими кредитами.

Протягом аналізованого періоду єдиним джерелом надходжень ТОВ «НОВИЙ ДІМ» були доходи від надання в оренду основних засобів. При цьому товариство несло адміністративні витрати (заробітна плата, податки на землю та транспорт, послуги банку, витрати на енергопостачання, оренду, послуги зв'язку тощо) та фінансові витрати. Таким чином за результатами діяльності у січні-вересні 2011 року ТОВ «НОВИЙ ДІМ» отримало збиток у розмірі 4 089,0 тис. грн.

З метою фінансування будівництва п'ятисекційного одинадцятиповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі ТОВ «НОВИЙ ДІМ» здійснило випуск цільових облігацій номінальним обсягом 9 527,7 тис. грн. На кінець 2010 року ТОВ «НОВИЙ ДІМ» розмістило 27 облігацій (13,6% випуску), у т.ч. серії А – 4 шт., серії В – 18 шт., серії С – 2 шт. та серії D – 3 шт. У I кварталі 2011 року товариство здійснило викуп облігацій у інвесторів, внаслідок чого виникла кредиторська заборгованість по поверненню коштів.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

А.М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О.В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Ю.В. Просоленко

Додатки

Балансові дані ТОВ «НОВИЙ ДІМ», тис. грн.

Стаття	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
АКТИВ	10 869	13 548	16 175	16 634	17 368	19 300	23 973
<i>I. Необоротні активи</i>	266	203	154	138	123	123	110
Нематеріальні активи по залишковій вартості	1	0	0	0	0	0	0
Незавершене будівництво	22	0	0	0	0	0	0
Основні засоби по залишковій вартості	242	196	154	138	123	123	109
Інші необоротні активи	1	7	0	0	0	0	1
<i>II. Оборотні активи</i>	9 550	12 292	14 968	15 443	16 192	18 124	22 810
Запаси:							
виробничі запаси	7	7	0	0	0	0	0
поточні біологічні активи	0	0	0	0	0	0	0
незавершене виробництво	8 107	11 005	13 194	13 650	14 248	16 110	19 205
готова продукція	0	0	0	0	0	0	0
товари	0	0	0	0	0	0	0
Векселі одержані	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	447	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	847	1 212	1 643	1 742	1 873	1 825	2 869
за виданими авансами	21	19	15	6	5	5	679
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	0	0	0	0	0
Поточні фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	121	49	116	45	66	184	57
в іноземній валюті	0	0	0	0	0	0	0
Інші оборотні активи	0	0	0	0	0	0	0
<i>III. Витрати майбутніх періодів</i>	1 053	1 053	1 053	1 053	1 053	1 053	1 053
<i>IV. Необоротні активи та групи вибуття</i>	0	0	0	0	0	0	0
ПАСИВ	10 869	13 548	16 175	16 634	17 368	19 300	23 973
<i>I. Власний капітал</i>	2 240	2 892	3 585	4 221	409	843	131
Статутний капітал	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 140	1 792	2 485	3 121	(691)	(257)	(969)
<i>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</i>	1 165	1 165	1 165	1 165	1 165	4 119	7 102
Цільове фінансування	1 165	1 165	1 165	1 165	1 165	4 119	7 102
<i>III. Довгострокові зобов'язання</i>	3 123	3 572	4 617	4 447	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	3 123	3 572	4 617	4 447	0	0	0
<i>IV. Поточні зобов'язання</i>	4 341	5 919	6 808	6 801	15 794	14 338	16 740
Кредиторська заборгованість за товари	4 320	5 900	6 782	6 782	15 764	14 314	16 724
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	0	0	0	0	0	0
з бюджетом	15	19	14	14	10	10	10
зі страхування	2	0	2	0	2	0	2
з оплати праці	4	0	4	0	4	0	4
Інші поточні зобов'язання	0	0	7	5	14	14	0
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>	0	0	0	0	0	0	0

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

Стаття	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Доход від реалізації продукції	405	276	225	269	37	634	141
Податок на додану вартість	68	46	38	45	6	106	24
Акцизний збір	0	0	0	0	0	0	0
Інші вирахування з доходу	0	0	0	0	0	0	0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	337	230	187	224	31	528	117
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0	0	0	0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	337	230	187	224	31	528	117
Інші операційні доходи	1	0	0	0	0	0	0
Адміністративні витрати	341	555	406	562	151	211	513
Витрати на збут	0	0	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	7	0	0	0	0	0	0
Фінансові результати від операційної діяльності	(10)	(325)	(222)	(338)	(120)	317	(396)
Інші фінансові доходи	291	982	1 664	2 418	0	0	0
Інші доходи	4	0	0	0	0	0	0
Фінансові витрати	0	0	0	0	3 690	3 690	3 690
Витрати від участі в капіталі	0	0	0	0	0	0	0
Інші витрати	0	0	0	0	0	0	0
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	285	657	1 442	2 080	(3 810)	(3 373)	(4 086)
Податок на прибуток від звичайної діяльності	46	5	3	5	1	5	3
Чистий прибуток (збиток)	239	652	1 439	2 075	(3 811)	(3 378)	(4 089)



Будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі станом на серпень 2011 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»