

Рейтинговий звіт NDIM 001-012 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:	05.06.2009 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 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	24.07.2006 р.	02.12.2008 р.	05.03.2009 р.	05.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 31.03.2009 р. – 30%), 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 будівництва I черги житлового будинку в м. Одесі по пров. Черепанових, 12 терміном понад один рік;
- 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.	31.03.2009 р.
Активи	1 073,7	5 235,8	10 869,0	10 978,0
Власний капітал	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 366,0
Дебіторська заборгованість	38,2	274,0	1 315,0	785,0
Кредиторська заборгованість	1,1	2 180,4	4 341,0	4 346,0
Запаси	0,0	6,8	8 114,0	8 650,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток (збиток)	148,3	420,8	337,0	45,0
Операційний прибуток (збиток)	(55,1)	882,1	(10,0)	(64,0)
Чистий прибуток (збиток)	(55,1)	872,7	239,0	126,0

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).

На сьогодні на об'єкті триває будівництво п'ятого поверху першої черги – секції №№ 4, 5 житлового будинку з підземним паркінгом та магазином. Загальний ступінь будівельної готовності об'єкта на 31.03.2009 р. складає 30% (станом на 16.02.2009 р. – 27%). 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 I черги терміном понад один рік.

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 в січні-березні 2009 року підприємствами Одеської обл., що

працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що у порівняних цінах становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед усіх районів та міст області посідає місце займає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте місце – м. Білгород-Дністровський, будівельниками яких виконано левову частку (96,5%) загального обсягу робіт по області.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року ТОВ «НОВИЙ ДІМ» отримало чистий прибуток у розмірі 126,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилась на 1% (з 10 869,0 тис. грн. до 10 978,0 тис. грн.). Незначне зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлене збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту. Джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року був власний капітал товариства та зобов'язання (кредиторська заборгованість, частково розміщені цільові облігації та кошти, залучені за договорами пайової участі).

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «НОВИЙ ДІМ» розмістило облігації серії А кількістю 1 шт., серії В кількістю 11 шт., серії D кількістю 4 шт., та серії С кількістю 1 шт.

Висновок

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

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	0,0	1,0	1,0	1,0
Незавершене будівництво	897,1	4 856,4	22,0	22,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	25,1	59,6	242,0	226,0
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	1,0	1,0
Усього за розділом I	922,2	4 917,0	266,0	250,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	0,0	6,8	7,0	7,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	8 107,0	8 643,0
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	16,2	274,0	447,0	0,0
первісна вартість	16,2	274,0	447,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	0,3		847,0	771,0
за виданими авансами	0,0	0,0	21,0	14,0
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	21,7	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	113,3	14,1	121,0	65,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	151,5	294,9	9 550,0	9 500,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	23,9	1 053,0	1 228,0
БАЛАНС	1 073,7	5 235,8	10 869,0	10 978,0

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,00
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)	-27,4	901,2	1 140,0	1 266,00
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 366,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	1 165,0	1 165,00
Усього за розділом II	0,0	0,0	1 165,0	1 165,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	1 054,2	3 123,0	3 101,00
Усього за розділом III	0,0	1 054,2	3 123,0	3 101,0
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	2 161,0	4 320,0	4 320,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,1	13,6	15,0	18,00
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,3	1,9	2,0	3,00
з оплати праці	0,7	3,9	4,0	5,00
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	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом IV	1,1	2 180,4	4 341,0	4 346,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 073,7	5 235,8	10 869,0	10 978,0

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

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2 041,4	4 347,0	405,0	54,00
Податок на додану вартість	340,2	724,5	68,0	9,00
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	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	45,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	1 552,9	3 201,7	0,0	0,0
Валовий:				
прибуток	148,3	420,8	337,0	45,0
збиток	–	–	–	–
Інші операційні доходи	21,1	746,2	1,0	0,0
Адміністративні витрати	124,5	82,9	341,0	109,00
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	100,0	202,0	7,0	0,0
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	–	882,1	–	–
збиток	55,1	–	10,0	64,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	291,0	191,00
Інші доходи	0,0	0,0	4,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати				
Фінансові результати до оподаткування:				
прибуток	–	882,1	285,0	127,0
збиток	55,1	–	–	–
Податок на прибуток	0,0	9,4	46,0	1,00
Фінансові результати від звичайної діяльності:				
прибуток	–	872,7	239,0	126,0
збиток	55,1	–	–	–
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:				
прибуток	–	872,7	239,0	126,0
збиток	55,1	–	–	–