

Рейтинговий звіт NDIM 001-015 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:	08.06.2010 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 IV квартал та 2009 рік 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.	05.06.2009 р.	15.09.2009 р.	03.12.2009 р.	08.06.2010 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 31.12.2009 р. – 64%), 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.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
Активи	1 073,7	5 235,8	10 869,0	12 420	13 548
Власний капітал	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 623	2 892
Дебіторська заборгованість	38,2	274,0	1 315,0	1 041	1 231
Кредиторська заборгованість	1,1	2 180,4	4 341,0	5 470	5 919
Запаси	0,0	6,8	8 114,0	10 027	11 012

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	9 міс. 2009 р.	2009 р.
Валовий прибуток (збиток)	148,3	420,8	337,0	168	230
Операційний прибуток (збиток)	(55,1)	882,1	(10,0)	(297)	(325)
Чистий прибуток (збиток)	(55,1)	872,7	239,0	383	652

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 травень 2010 року на зведення каркасу першої черги (секції №№ 4, 5) об'єкту знаходиться на рівні 9 поверху, розпочато скління будівлі. Ступінь будівельної готовності об'єкта на 31.12.2009 р. складає 64% (станом на 30.09.2009 р. – 47%).

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. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг виконаних будівельних робіт в цілому по Одеській області зменшився на 42,3% і становив 2 103,7 млн. грн. Деяко меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 631 будинок на 5837 квартир, загальною площею 537,2 тис. кв. м., що на 36,6% менше, ніж у 2008р. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від пожвавлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «НОВИЙ ДІМ» збільшилась на 9,1% (з 12 420,0 тис. грн. до 13 548,0 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 2009 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 2009 року була прибутковою. Підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 652,0 тис. грн.

Станом на 31.12.2009 р. ТОВ «НОВИЙ ДІМ» розмістило облігації серії А кількістю 1 шт., серії В кількістю 13 шт., серії D кількістю 4 шт., та серії С кількістю 2 шт.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

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	30.09.2009	31.12.2009
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи:					
залишкова вартість	0,0	1,0	1,0	0	0
Незавершене будівництво	897,1	4 856,4	22,0	22	0
Основні засоби:					
залишкова вартість	25,1	59,6	242,0	187	196
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	1,0	9,0	7,0
Усього за розділом I	922,2	4 917,0	266,0	218	203
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	6,8	7,0	13,0	7,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	8 107,0	10 014,0	11 005,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	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
первісна вартість	16,2	274,0	447,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	0,3	0,0	847,0	1 022,0	1 212,0
за виданими авансами	0,0	0,0	21,0	19,0	19,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	21,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	113,3	14,1	121,0	81,0	49,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	151,5	294,9	9 550,0	11 149,0	12 292,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	23,9	1 053,0	1 053,0	1 053,0
БАЛАНС	1 073,7	5 235,8	10 869,0	12 420,0	13 548,0

ПАСИВ	31.12.2006.	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
I. Власний капітал					
Статутний капітал	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
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(27,4)	901,2	1 140,0	1 523,0	1 792,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 623,0	2 892,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	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
Усього за розділом II	0,0	0,0	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
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	1 054,2	3 123,0	3 162,0	3 572,0
Усього за розділом III	0,0	1 054,2	3 123,0	3 162,0	3 572,0
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	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
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	2 161,0	4 320,0	5 428,0	5 900,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,1	13,6	15,0	19,0	19,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,3	1,9	2,0	8,0	0,0
з оплати праці	0,7	3,9	4,0	15,0	0,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом IV	1,1	2 180,4	4 341,0	5 470,0	5 919,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 073,7	5 235,8	10 869,0	12 420,0	13 548,0

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

Стаття	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2 041,4	4 347,0	405,0	202,0	276,0
Податок на додану вартість	340,2	724,5	68,0	34,0	46,0
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	168,0	230,0
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	168,0	230,0
збиток	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	21,1	746,2	1,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	124,5	82,9	341,0	465,0	555,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	100,0	202,0	7,0	0,0	0,0
Фінансові результати від операційної діяльності:					
прибуток	–	882,1	–	–	–
збиток	55,1	–	10,0	297,0	325,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	291,0	683,0	982,0
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	386,0	657,0
збиток	55,1	–	–	–	–
Податок на прибуток	0,0	9,4	46,0	3,0	5,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:					
прибуток	–	872,7	239,0	383,0	652,0
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	383,0	652,0
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.