

Рейтинговий звіт NDIM 001-014 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:	03.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 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.	02.12.2008 р.	05.06.2009 р.	15.09.2009 р.	03.12.2009 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 30.09.2009 р. – 47%), 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.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.
Активи	1 073,7	5 235,8	10 869,0	10 978,0	11 587,0	12 420
Власний капітал	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 366,0	2 345,0	2 623
Дебіторська заборгованість	38,2	274,0	1 315,0	785,0	901,0	1 041
Кредиторська заборгованість	1,1	2 180,4	4 341,0	4 346,0	5 059,0	5 470
Запаси	0,0	6,8	8 114,0	8 650,0	9 332,0	10 027

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.	9 міс. 2009 р.
Валовий прибуток (збиток)	148,3	420,8	337,0	45,0	108,0	168
Операційний прибуток (збиток)	(55,1)	882,1	(10,0)	(64,0)	(275,0)	(297)
Чистий прибуток (збиток)	7(55,1)	872,7	239,0	126,0	105,0	383

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 кінець листопада 2009 року на об'єкті триває будівництво 7 поверху першої черги (секції №№ 4, 5) житлового будинку з підземним паркінгом та магазином. Ступінь будівельної готовності об'єкта на 30.09.2009 р. складає 47% (станом на 30.06.2009 р. – 34%).

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009р. підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «НОВИЙ ДІМ» збільшилась на 7,2% (з 11 587,0 тис. грн. до 12 420,0 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 вересня 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 січня-вересня 2009 року була прибутковою. Підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 383,0 тис. грн.

Станом на 30.09.2009 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 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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Необоротні активи						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	0,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0
Незавершене будівництво	897,1	4 856,4	22,0	22,0	22,0	22
Основні засоби:						
залишкова вартість	25,1	59,6	242,0	226,0	209,0	187
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	1,0	1,0	9,0
Усього за розділом I	922,2	4 917,0	266,0	250,0	232,0	218
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	6,8	7,0	7,0	7,0	13,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	8 107,0	8 643,0	9 325,0	10 014,0
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	771,0	896,0	1 022,0
за виданими авансами	0,0	0,0	21,0	14,0	5,0	19,0
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	65,0	69,0	81,0
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	9 500,0	10 302,0	11 149,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	23,9	1 053,0	1 228,0	1 053,0	1 053,0
БАЛАНС	1 073,7	5 235,8	10 869,0	10 978,0	11 587,0	12 420,0

ПАСИВ	31.12.2006.	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Власний капітал						
Статутний капітал	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,00	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	1 266,00	1 245,0	1 523,0
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	2 366,0	2 345,0	2 623,0
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	1 165,00	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	3 101,00	3 018,0	3 162,0
Усього за розділом III	0,0	1 054,2	3 123,0	3 101,0	3 018,0	3 162,0
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	4 320,00	5 041,0	5 428,0
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	18,00	12,0	19,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,3	1,9	2,0	3,00	2,0	8,0
з оплати праці	0,7	3,9	4,0	5,00	4,0	15,0
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	0,0	0,0
Усього за розділом IV	1,1	2 180,4	4 341,0	4 346,0	5 059,0	5 470,0
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	10 978,0	11 587,0	12 420,0

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

Стаття	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2 041,4	4 347,0	405,0	54,00	130,0	202,0
Податок на додану вартість	340,2	724,5	68,0	9,00	22,0	34,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1 701,2	3 622,5	337,0	45,0	108,0	168,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	1 552,9	3 201,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий:						
прибуток	148,3	420,8	337,0	45,0	108,0	168,0
збиток	–	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	21,1	746,2	1,0	0,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	124,5	82,9	341,0	109,00	383,0	465,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	100,0	202,0	7,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати від операційної діяльності:						
прибуток	–	882,1	–	–	–	–
збиток	55,1	–	10,0	64,0	275,0	297,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	291,0	191,00	383,0	683,0
Інші доходи	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	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	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:						
прибуток	–	882,1	285,0	127,0	108,0	386,0
збиток	55,1	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	0,0	9,4	46,0	1,00	3,0	3,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
прибуток	–	872,7	239,0	126,0	105,0	383,0
збиток	55,1	–	–	–	–	–
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:						
прибуток	–	872,7	239,0	126,0	105,0	383,0
збиток	55,1	–	–	–	–	–



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



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