

## **Рейтинговий звіт NDIM 001-016 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:	19.08.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaССС</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 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.	15.09.2009 р.	03.12.2009 р.	08.06.2010 р.	19.08.2010 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 31.03.2010 р. – 77%), 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.	31.03.2010 р.
Активи	1 073,7	5 235,8	10 869,0	12 420	13 548	14 338
Власний капітал	1 072,6	2 001,2	2 240,0	2 623	2 892	2 397
Дебіторська заборгованість	38,2	274,0	1 315,0	1 041	1 231	1 367
Кредиторська заборгованість	1,1	2 180,4	4 341,0	5 470	5 919	6 307
Запаси	0,0	6,8	8 114,0	10 027	11 012	11 720

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	9 міс. 2009 р.	2009 р.	3 міс. 2010 р.
Валовий прибуток (збиток)	148,3	420,8	337,0	168	230	55
Операційний прибуток (збиток)	(55,1)	882,1	(10,0)	(297)	(325)	(47)
Чистий прибуток (збиток)	(55,1)	872,7	239,0	383	652	251

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 31.03.2010 р. складає 77% (станом на 31.12.2009 р. – 64%). 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. У I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчують дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось поживлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити поживлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «НОВИЙ ДІМ» збільшилась на 5,8% (з 13 548,0 тис. грн. до 14 338,0 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 I кварталу 2010 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-березня 2010 року була прибутковою. Підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 251,0 тис. грн.

Станом на 31.03.2010 р. ТОВ «НОВИЙ ДІМ» розмістило облігації серії А кількістю 2 шт., серії В кількістю 14 шт., серії D кількістю 3 шт., та серії С кількістю 2 шт.

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

**Г. Л. Перерва**

**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	31.03.2010
<b>I. Необоротні активи</b>						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	0,0	1,0	1,0	0	0	0
Незавершене будівництво	897,1	4 856,4	22,0	22	0	0
Основні засоби:						
залишкова вартість	25,1	59,6	242,0	187	196	186
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	9,0	7,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>922,2</b>	<b>4 917,0</b>	<b>266,0</b>	<b>218</b>	<b>203</b>	<b>186</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	6,8	7,0	13,0	7,0	7,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	8 107,0	10 014,0	11 005,0	11 713,0
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	1 022,0	1 212,0	1 346,0
за виданими авансами	0,0	0,0	21,0	19,0	19,0	21,0
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	81,0	49,0	12,0
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
<b>Усього за розділом II</b>	<b>151,5</b>	<b>294,9</b>	<b>9 550,0</b>	<b>11 149,0</b>	<b>12 292,0</b>	<b>13 099,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>23,9</b>	<b>1 053,0</b>	<b>1 053,0</b>	<b>1 053,0</b>	<b>1 053,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 073,7</b>	<b>5 235,8</b>	<b>10 869,0</b>	<b>12 420,0</b>	<b>13 548,0</b>	<b>14 338,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006.	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
<b>I. Власний капітал</b>						
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	1 523,0	1 792,0	1 297,0
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
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1 072,6</b>	<b>2 001,2</b>	<b>2 240,0</b>	<b>2 623,0</b>	<b>2 892,0</b>	<b>2 397,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
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
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 165,0</b>	<b>1 165,0</b>	<b>1 165,0</b>	<b>1 165,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>						
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	3 162,0	3 572,0	4 469,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>1 054,2</b>	<b>3 123,0</b>	<b>3 162,0</b>	<b>3 572,0</b>	<b>4 469,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
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	5 428,0	5 900,0	6 280,0
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	19,0	14,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,3	1,9	2,0	8,0	0,0	2,0
з оплати праці	0,7	3,9	4,0	15,0	0,0	4,0
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
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>1,1</b>	<b>2 180,4</b>	<b>4 341,0</b>	<b>5 470,0</b>	<b>5 919,0</b>	<b>6 307,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 073,7</b>	<b>5 235,8</b>	<b>10 869,0</b>	<b>12 420,0</b>	<b>13 548,0</b>	<b>14 338,0</b>

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

Стаття	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2 041,4	4 347,0	405,0	276,0	66,0
Податок на додану вартість	340,2	724,5	68,0	46,0	11,0
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	230,0	55,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	1 552,9	3 201,7	0,0	0,0	0,0
<b>Валовий:</b>					
прибуток	148,3	420,8	337,0	230,0	55,0
збиток	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	21,1	746,2	1,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	124,5	82,9	341,0	555,0	102,0
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
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>					
прибуток	–	882,1	–	–	–
збиток	55,1	–	10,0	325,0	47,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	291,0	982,0	299,0
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
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>					
прибуток	–	882,1	285,0	657,0	252,0
збиток	55,1	–	–	–	–
Податок на прибуток	0,0	9,4	46,0	5,0	1,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>					
прибуток	–	872,7	239,0	652,0	251,0
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
<b>Чистий:</b>					
<b>прибуток</b>	<b>–</b>	<b>872,7</b>	<b>239,0</b>	<b>652,0</b>	<b>251,0</b>
<b>збиток</b>	<b>55,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>



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.