

Рейтинговий звіт NVMS 001-007

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові забезпечені
Обсяг випуску:	серії А – 43 659 810,00 грн. серії В – 5 039 982,00 грн. серії С – 1 050 400,00 грн. на загальну суму: 49 750 192,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій А, В – 42,93 грн. серії С – 25,25 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 017 000 штук серії В – 117 400 штук серії С – 41 600 штук загальна кількість: 1 176 000 штук
Термін розміщення:	серій А, В, С – з 25.09.2008 р. по 25.09.2009 р.
Термін обігу:	серій А, В, С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 22.12.2010 р.
Термін погашення:	серій А, В, С – з 23.12.2010 р. по 23.06.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	19.08.2010
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	негативний

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 «БК «Нове місто» за 2009 рік, 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	10.07.2008	24.03.2009	28.05.2009	29.01.2010	19.08.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «←» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» підтримується:

- участю в проєкті будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча у м. Львові (приміщення в якому мають бути передані за випуском облігацій) підрядника ТОВ «Галицька основа», який має досвід діяльності в будівельній сфері;
- наявністю у власності Емітента чотирьох земельних ділянок у м. Львові (загальною площею 0,9567 га), на яких Емітентом планувалося реалізувати проєкти житлового будівництва.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» обмежується:

- припиненням робіт за проєктом будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча у м. Львові, який перебуває на початковій стадії реалізації;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом земельної ділянки, на якій здійснюється зведення житлового будинку по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)16,0 млн. грн. станом на 31.12.2009 р.);
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також 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 фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Активи	24 393	22 937	44 077	49 788	113 455	123 678
Незавершене будівництво	–	–	–	5 924	25 997	35 910
Власний капітал	288	1 929	(-) 395	(-) 3 730	(-) 12 751	(-) 15 977
Дебіторська заборгованість	23 347	20 878	26 014	13 606	6 036	5 053
Кредиторська заборгованість	22 541	19 444	27 445	8 126	4 279	4 046

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Разом чисті доходи	16 925	1 674	22 733	20 040	5 430	4 315
Разом витрати	16 895	32	25 064	23 401	15 547	8 395
Чистий прибуток (збиток)	30	1 642	(-) 2 331	(-) 3 361	(-) 10 117	(-) 4 080

ТОВ «БК «Нове місто» зареєстровано Виконавчим комітетом Львівської міської ради 08.06.2000 р., (Свідоцтво про державну реєстрацію серії АО1 №200757, код ЄДРПОУ 30994450). Юридична та фактична адреса: Львівська область, м. Львів, вул. Валова, 3/2.

При визначенні кредитного рейтингу Рейтингове агентство розглядало показники фінансово-господарської діяльності виключно ТОВ «БК «Нове місто».

Підприємство здійснює свою діяльність на будівельному ринку Львову, основною проблемою якої залишаються проблеми із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. Сектор житлового будівництва м. Львова та Львівської області розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. За підсумками 2009 року спостерігався спад обсягів введення в експлуатацію у 2 рази, проти аналогічного періоду попереднього року. За I квартал 2010 року введено в експлуатацію 156 тис. кв. м житла, що на 16,6% більше, ніж торік. Протягом 2009 року кількість угод на первинному ринку була незначною, переважно за проектами, які перебувають на завершальній стадії, решта проектів відкладались. Ціни за проектами, де будівництво здійснювалось більш-менш активними темпами, залишалися стабільними. Відновлення будівельної галузі слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

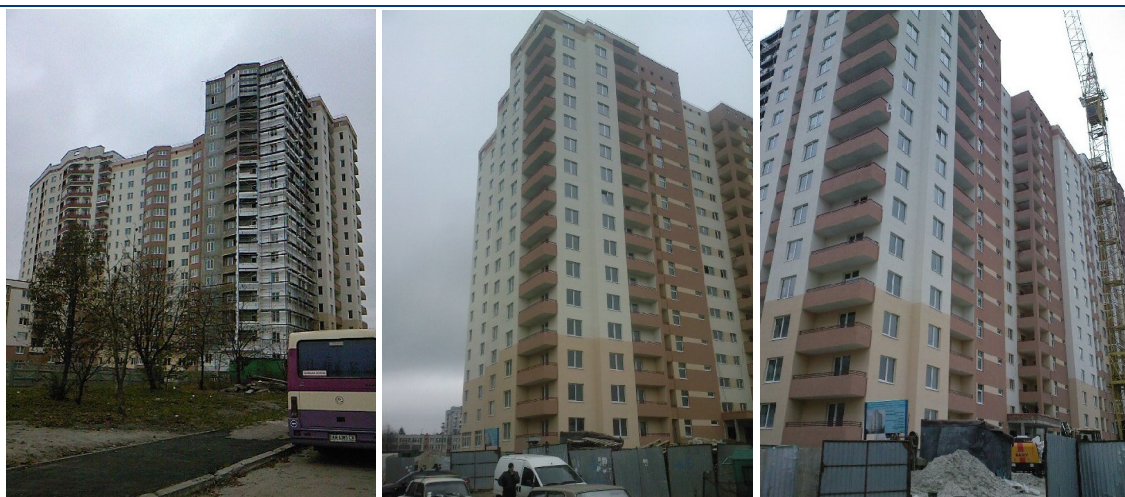
ТОВ «БК «Нове місто» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі як Замовник здійснює реалізацію п'яти проектів у м. Львові загальною проектною площею понад 52,7 тис. кв. м, два з яких перебувають на стадії будівництва, решта – на стадії узгодження проектної документації. Предметом рейтингування є іменні цільові облигації загальним номінальним обсягом 49 750 192,00 грн., які ТОВ «БК «Нове місто» випустило з метою залучення коштів на фінансування будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові.

Проектом передбачається будівництво 13-поверхового багатосекційного житлового будинку з вбудованими приміщеннями офісів та підземними стоянками для автомобілів. Будівництво об'єкта здійснюється на земельній ділянці загальною площею 0,3200 га, яка перебуває у власності ТОВ «БК «Нове місто». Будівельні роботи проводить ТОВ «Галицька основа», авторський нагляд здійснює Українська академія дизайну. Договірна ціна вартості будівництва об'єкта складає 49 795 тис. грн. Станом на 31.12.2009 р. ТОВ «БК «Нове місто» профінансувало на 2 462 тис. грн. Підготовчі до будівництва роботи на об'єкті по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові розпочато у квітні 2008 року. На об'єкті розпочаті роботи нульового циклу, ступінь будівельної готовності, за даними компанії станом на 31.12.2009 р., складала 4,9%. Протягом IV кварталу 2009 року ступінь будівельної готовності не змінилася. Протягом I півріччя 2010 року обсяг фінансування проекту збільшено у 2,4 рази, до 5 931 тис. грн. На 30.06.2010 р. ступінь будівельної

готовності складала 6,7%. Введення будинку в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва терміном.

За 2009 рік ТОВ «БК «Нове місто» отримало доходи від реалізації продукції на суму 2 090 тис. грн., що на 12,1% більше, ніж за попередній рік. Діяльність підприємства була збитковою, що зумовлено формуванням значної суми інших звичайних витрат, де обліковуються витрати на обслуговування кредиту. За підсумками 2009 року підприємством отримано чистий збиток на суму 4 080 тис. грн. (торік – збиток на суму 10 117 тис. грн.).

Станом на 31.12.2009 р. фінансові зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» представлено заборгованістю за банківськими кредитами на суму 30 321 тис. грн. (на 3,1% більше, ніж на початок року). Більше 80% заборгованості номіновано в іноземній валюті. Крім того, підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А-С номінальним обсягом 49 750 тис. грн. з метою випуску фінансування будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові. Облігації було розміщено повністю.



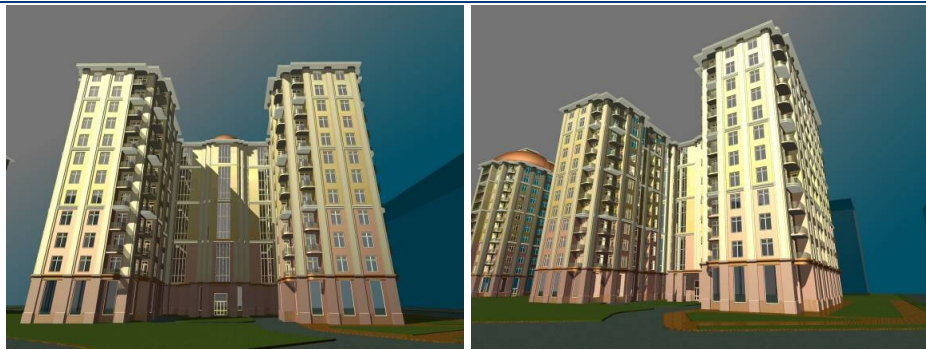
Хід будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по вул. Панча, 18-б у м. Львові станом на грудень 2009 року

Джерело: <http://novemisto.com>



Хід будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по вул. Панча, 18-б у м. Львові станом на червень 2010 року

Джерело: <http://novemisto.com>



Макет багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові

Джерело: ТОВ «БК «Нове місто»



Хід будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові станом на середину лютого 2009 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»



Хід будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові станом на липень 2010 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «БК «Нове місто» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «**негативний**».

Голова рейтингового комітету

Г.Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

Балансові дані ТОВ «БК «Нове місто», тис. грн.

	Код рядка	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
АКТИВ							
I. Необоротні активи							
Незавершене будівництво	020	–	–	–	5 924	25 997	35 910
Основні засоби:							
залишкова вартість	030	9	6	16 169	21 131	21 081	20 948
первісна вартість*	031	45	45	16 337	21 255	21 081	21 046
знос*	032	36	39	168	124	186	98
Довгострокові фінансові інвестиції	040	215	215	430	579	49 852	50 004
Інші необоротні активи	070	1	1	1	959	958	1 022
Усього за розділом I	080	224	221	16 599	28 592	97 888	107 884
II. Оборотні активи							
Виробничі запаси	100	2	2	0	1	898	1 341
Готова продукція	130			1 421	3 680	1 736	526
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	160	22 868	20 400	25 098	1 630	878	689
первісна вартість	161	22 868	20 400	25 098	1 630	878	689
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	170	–	–	776	1	40	7
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	478	478	140	11 975	5 118	4 357
Поточні фінансові інвестиції	220	90	90	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	230	–	1	11	10	3	1
в іноземній валюті	240	–	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	250	730	1 745	28	3 617	6 226	7 986
Усього за розділом II	260	24 168	22 715	27 474	20 914	14 899	14 907
III. Витрати майбутніх періодів	270	–	–	4	282	668	887
Баланс	280	24 393	22 937	44 077	49 788	113 455	123 678
ПАСИВ							
I. Власний капітал							
Статутний капітал	300	25	25	25	50	2 000	2 000
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–	–	–
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	270	1 912	-420	-3 780	(-) 13 897	(-) 17 977
Неоплачений капітал	360	8	8	–	–	854	–
Усього за розділом I	380	288	1 929	(-) 395	(-) 3 730	(-) 12 751	(-) 15 977
II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування	430	–	–	16 600	13 885	33 211	45 241
III. Довгострокові зобов'язання	480	–	–	–	–	50 330	49 854
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	20 842	29 398	30 321
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	–

	Код рядка	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Кредиторська заборгованість за товари	530	22 539	19 437	27 441	8 036	4 235	3 962
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	550	–	3	–	65	4	40
зі страхування	570	–	–	2	8	9	10
з оплати праці	580	2	4	3	17	31	34
Інші поточні зобов'язання	610	1 564	1 564	426	10 666	8 988	10 193
Усього за розділом IV	620	24 105	21 008	27 872	39 634	42 665	44 560
V. Доходи майбутніх періодів	630	–	–	–	–	–	–
Баланс	640	24 393	22 937	44 077	49 788	113 455	123 678

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «БК «Нове місто», тис. грн.

Стаття	Код рядка	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	010	20 310	61	16 167	6 270	4 349	2 662
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	015	3 385	10	3 351	3 570	2 485	572
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	030	16 925	51	12 816	2 700	1 864	2 090
Інші операційні доходи	040	–	–	9 918	17 339	2 446	1 828
Інші звичайні доходи	050	–	1 623	–	1	1 120	397
Надзвичайні доходи	060	–	–	–	–	–	–
Разом чисті доходи	070	16 925	1 674	22 733	20 040	5 430	4 315
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	080	–	–	–	–	–	–
Матеріальні затрати	090	16 885	25	12 857	4	12	9
Витрати на оплату праці	100	2	2	3	126	319	319
Відрахування на соціальні заходи	110	1	1	9	47	128	121
Амортизація	120	4	3	135	148	62	32
Інші операційні витрати	130	3	1	851	17 339	656	666
Собівартість	140	–	–	10 000	2 698	1 779	2 077
Інші звичайні витрати	150	–	–	1 210	3 039	12 589	5 169
Надзвичайні витрати	160	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	170	–	–	–	–	2	2
Разом чисті витрати	180	16 895	32	25 064	23 401	15 547	8 395
Чистий прибуток (збиток)	190	30	1 642	(-) 2 331	(-) 3 361	(-) 10 117	(-) 4 080