

## **Рейтинговий звіт NVMS 001-008**

### **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.<br>серії В – 5 039 982,00 грн.<br>серії С – 1 050 400,00 грн.<br>на загальну суму: 49 750 192,00 грн.                      |
| Номінальна вартість однієї облігації:              | серій А, В – 42,93 грн.<br>серії С – 25,25 грн.   |
| Кількість облігацій:                               | серії А – 1 017 000 штук<br>серії В – 117 400 штук<br>серії С – 41 600 штук<br>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:                                    | <b>оновлення</b>  |
| Дата оновлення:                                    | <b>29.12.2010</b>   |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | <b>uaB-</b>   |
| Прогноз:   | <b>негативний</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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «БК «Нове місто» за I квартал 2010 року, 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                       | 19.08.2010    | 29.12.2010    |
|--|------------|---------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| 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 окремий 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:**

- затримкою будівельних робіт за проєктом будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча у м. Львові, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С;
- 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 ((-)17,5 млн. грн. станом на 31.03.2010 р.);
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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                    | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи                      | 22 937     | 44 077     | 49 788     | 113 455    | 123 678    | 125 992    |
| Незавершене будівництво     | –          | –          | 5 924      | 25 997     | 35 910     | 39 075     |
| Власний капітал             | 1 929      | (-) 395    | (-) 3 730  | (-) 12 751 | (-) 15 977 | (-) 17 548 |
| Дебіторська заборгованість  | 20 878     | 26 014     | 13 606     | 6 036      | 5 053      | 4 471      |
| Кредиторська заборгованість | 19 444     | 27 445     | 8 126      | 4 279      | 4 046      | 4 027      |

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник                 | 2005  | 2006      | 2007      | 2008       | I квартал<br>2009 | 2009      | I квартал<br>2010 |
|--------------------------|-------|-----------|-----------|------------|-------------------|-----------|-------------------|
| Разом чисті доходи       | 1 674 | 22 733    | 20 040    | 5 430      | 1 139             | 4 315     | 1                 |
| Разом витрати            | 32    | 25 064    | 23 401    | 15 547     | 2 051             | 8 395     | 1 576             |
| Чистий прибуток (збиток) | 1 642 | (-) 2 331 | (-) 3 361 | (-) 10 117 | (-) 912           | (-) 4 080 | (-) 1 575         |

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 9 місяців 2010 року введено в експлуатацію 418 тис. кв. м житла, що на 63,5% більше, ніж торік. Основною проблемою якої залишаються проблеми із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. Протягом 2009-2010 рр. 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 облігації 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 31.03.2010 р. ТОВ «БК «Нове місто» профінансувало на 2 486 тис. грн. Підготовчі до будівництва роботи на об'єкті по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові розпочато у квітні 2008 року. За даними компанії, ступінь будівельної готовності протягом I півріччя 2010 року зростає з 4,9% до 6,7%, у III кварталі – до 14,5%. На сьогодні закінчено роботи нульового циклу, ведеться

кладка стін на рівні 2-го та 3-го поверхів. Введення будинку в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва терміном близько року.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» зросла на 1,9%, до 125 992 тис. грн., за рахунок збільшення обсягів незавершеного будівництва (виконання робіт за інвестиційно-будівельним проектом по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча та за іншими проектами у м. Львові). Фінансування діяльності підприємства здійснювалося за рахунок запозичених коштів, а саме коштів, отриманих за цільовим фінансуванням, та поворотної фінансової допомоги від юридичних та фізичних осіб. Власний капітал має від'ємне значення (на 31.03.2010 р. – (-) 17 548 тис. грн.), що зумовлено збитковою діяльністю підприємства протягом останніх періодів.

У I кварталі 2010 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чисті доходи на суму 1 тис. грн. Діяльність підприємства була збитковою, що зумовлено формуванням значної суми інших звичайних витрат, де обліковуються витрати на обслуговування кредиту. За підсумками I кварталу 2010 року підприємством отримано чистий збиток на суму 1 575 тис. грн.

Станом на 31.03.2010 р. фінансові зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» представлено заборгованістю за банківськими кредитами на суму 30 321 тис. грн. 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, червень та жовтень 2010 року (хліва направо)**

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 лютий 2009 року та липень 2010 року (зліва направо)**

*Джерело: <http://novemisto.com>*



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

*Джерело: <http://novemisto.com>*



## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*О.К. Самойлова*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А.Г. Кулик*

Начальник сектору

*К.С. Васіна*

## Додатки

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

|   | Код<br>рядка | 31.12.2005    | 31.12.2006     | 31.12.2007       | 31.12.2008        | 31.12.2009        | 31.03.2010        |
|---|--------------|---------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>АКТИВ</b>  |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| <b>I. Необоротні активи</b>                                     |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| Незавершене будівництво   | 020          | –             | –              | 5 924            | 25 997            | 35 910            | 39 075            |
| Основні засоби:   |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| залишкова вартість  | 030          | 6             | 16 169         | 21 131           | 21 081            | 20 948            | 20 944            |
| первісна вартість*  | 031          | 45            | 16 337         | 21 255           | 21 081            | 21 046            | 21 046            |
| знос*   | 032          | 39            | 168            | 124              | 186               | 98                | 102               |
| Довгострокові фінансові інвестиції                              | 040          | 215           | 430            | 579              | 49 852            | 50 004            | 50 004            |
| Інші необоротні активи  | 070          | 1             | 1              | 959              | 958               | 1 022             | 1 026             |
| <b>Усього за розділом I</b>                                     | <b>080</b>   | <b>221</b>    | <b>16 599</b>  | <b>28 592</b>    | <b>97 888</b>     | <b>107 884</b>    | <b>111 049</b>    |
| <b>II. Оборотні активи</b>                                      |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| Виробничі запаси  | 100          | 2             | 0              | 1                | 898               | 1 341             | 657               |
| Готова продукція  | 130          |               | 1 421          | 3 680            | 1 736             | 526               | 525               |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:          |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| чиста реалізаційна вартість                                     | 160          | 20 400        | 25 098         | 1 630            | 878               | 689               | 689               |
| первісна вартість   | 161          | 20 400        | 25 098         | 1 630            | 878               | 689               | 689               |
| резерв сумнівних боргів   | 162          | –             | –              | –                | –                 | –                 | –                 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом           | 170          | –             | 776            | 1                | 40                | 7                 | 5                 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                         | 210          | 478           | 140            | 11 975           | 5 118             | 4 357             | 3 777             |
| Поточні фінансові інвестиції                                    | 220          | 90            | –              | –                | –                 | –                 | –                 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти:                                |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| в національній валюті   | 230          | 1             | 11             | 10               | 3                 | 1                 | 5                 |
| в іноземній валюті  | 240          | –             | –              | –                | –                 | –                 | –                 |
| Інші оборотні активи  | 250          | 1 745         | 28             | 3 617            | 6 226             | 7 986             | 8 363             |
| <b>Усього за розділом II</b>                                    | <b>260</b>   | <b>22 715</b> | <b>27 474</b>  | <b>20 914</b>    | <b>14 899</b>     | <b>14 907</b>     | <b>14 021</b>     |
| <b>III. Витрати майбутніх періодів</b>                          | <b>270</b>   | <b>–</b>      | <b>4</b>       | <b>282</b>       | <b>668</b>        | <b>887</b>        | <b>922</b>        |
| <b>Баланс</b>   | <b>280</b>   | <b>22 937</b> | <b>44 077</b>  | <b>49 788</b>    | <b>113 455</b>    | <b>123 678</b>    | <b>125 992</b>    |
| <b>ПАСИВ</b>  |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| <b>I. Власний капітал</b>                                       |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| Статутний капітал   | 300          | 25            | 25             | 50               | 2 000             | 2 000             | 2 000             |
| Додатковий вкладений капітал                                    | 320          | –             | –              | –                | –                 | –                 | –                 |
| Інший додатковий капітал  | 330          | –             | –              | –                | –                 | –                 | –                 |
| Резервний капітал   | 340          | –             | –              | –                | –                 | –                 | –                 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)                     | 350          | 1 912         | -420           | -3 780           | (-) 13 897        | (-) 17 977        | (-) 19 552        |
| Неоплачений капітал   | 360          | 8             | –              | –                | 854               | –                 | (-) 4             |
| <b>Усього за розділом I</b>                                     | <b>380</b>   | <b>1 929</b>  | <b>(-) 395</b> | <b>(-) 3 730</b> | <b>(-) 12 751</b> | <b>(-) 15 977</b> | <b>(-) 17 548</b> |
| <b>II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування</b> | <b>430</b>   | <b>–</b>      | <b>16 600</b>  | <b>13 885</b>    | <b>33 211</b>     | <b>45 241</b>     | <b>46 956</b>     |
| <b>III. Довгострокові зобов'язання</b>                          | <b>480</b>   | <b>–</b>      | <b>–</b>       | <b>–</b>         | <b>50 330</b>     | <b>49 854</b>     | <b>49 854</b>     |
| <b>IV. Поточні зобов'язання</b>                                 |              |               |                |                  |                   |                   |                   |
| Короткострокові кредити банків                                  | 500          | –             | –              | 20 842           | 29 398            | 30 321            | 30 321            |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями        | 510          | –             | –              | –                | –                 | –                 | –                 |

|                                       | Код<br>рядка | 31.12.2005    | 31.12.2006    | 31.12.2007    | 31.12.2008     | 31.12.2009     | 31.03.2010     |
|---------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Кредиторська заборгованість за товари | 530          | 19 437        | 27 441        | 8 036         | 4 235          | 3 962          | 3 976          |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: |              |               |               |               |                |                |                |
| з бюджетом                            | 550          | 3             | –             | 65            | 4              | 40             | 8              |
| зі страхування                        | 570          | –             | 2             | 8             | 9              | 10             | 9              |
| з оплати праці                        | 580          | 4             | 3             | 17            | 31             | 34             | 34             |
| Інші поточні зобов'язання             | 610          | 1 564         | 426           | 10 666        | 8 988          | 10 193         | 12 382         |
| <b>Усього за розділом IV</b>          | <b>620</b>   | <b>21 008</b> | <b>27 872</b> | <b>39 634</b> | <b>42 665</b>  | <b>44 560</b>  | <b>46 730</b>  |
| <b>V. Доходи майбутніх періодів</b>   | <b>630</b>   | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>       | <b>–</b>       | <b>–</b>       |
| <b>Баланс</b>                         | <b>640</b>   | <b>22 937</b> | <b>44 077</b> | <b>49 788</b> | <b>113 455</b> | <b>123 678</b> | <b>125 992</b> |

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

| Стаття  | Код рядка  | 2005         | 2006             | 2007             | 2008              | I квартал 2009 | 2009             | I квартал 2010   |
|---|------------|--------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)               | 010        | 61           | 16 167           | 6 270            | 4 349             | 805            | 2 662            | 3                |
| Непрямі податки та інші відрахування з доходу                                   | 015        | 10           | 3 351            | 3 570            | 2 485             | 134            | 572              | 1                |
| <b>Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b> | <b>030</b> | <b>51</b>    | <b>12 816</b>    | <b>2 700</b>     | <b>1 864</b>      | <b>671</b>     | <b>2 090</b>     | <b>1</b>         |
| Інші операційні доходи  | 040        | –            | 9 918            | 17 339           | 2 446             | 1              | 1 828            | –                |
| Інші звичайні доходи  | 050        | 1 623        | –                | 1                | 1 120             | 467            | 397              | –                |
| Надзвичайні доходи  | 060        | –            | –                | –                | –                 | –              | –                | –                |
| <b>Разом чисті доходи</b>   | <b>070</b> | <b>1 674</b> | <b>22 733</b>    | <b>20 040</b>    | <b>5 430</b>      | <b>1 139</b>   | <b>4 315</b>     | <b>1</b>         |
| Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції   | 080        | –            | –                | –                | –                 | –              | –                | –                |
| Матеріальні затрати   | 090        | 25           | 12 857           | 4                | 12                | 1              | 9                | 3                |
| Витрати на оплату праці   | 100        | 2            | 3                | 126              | 319               | 71             | 319              | 62               |
| Відрахування на соціальні заходи  | 110        | 1            | 9                | 47               | 128               | 29             | 121              | 25               |
| Амортизація   | 120        | 3            | 135              | 148              | 62                | 16             | 32               | 4                |
| Інші операційні витрати   | 130        | 1            | 851              | 17 339           | 656               | 70             | 666              | 103              |
| Собівартість  | 140        | –            | 10 000           | 2 698            | 1 779             | 688            | 2 077            | –                |
| Інші звичайні витрати   | 150        | –            | 1 210            | 3 039            | 12 589            | 1 175          | 5 169            | 1 378            |
| Надзвичайні витрати   | 160        | –            | –                | –                | –                 | –              | –                | –                |
| Податок на прибуток   | 170        | –            | –                | –                | 2                 | 1              | 2                | 1                |
| <b>Разом чисті витрати</b>  | <b>180</b> | <b>32</b>    | <b>25 064</b>    | <b>23 401</b>    | <b>15 547</b>     | <b>2 051</b>   | <b>8 395</b>     | <b>1 576</b>     |
| <b>Чистий прибуток (збиток)</b>   | <b>190</b> | <b>1 642</b> | <b>(-) 2 331</b> | <b>(-) 3 361</b> | <b>(-) 10 117</b> | <b>(-) 912</b> | <b>(-) 4 080</b> | <b>(-) 1 575</b> |