

Рейтинговий звіт NVMS 001-014 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 22.02.2013 р.
Термін погашення:	серій А, В, С – з 23.02.2013 р. по 23.08.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	23.03.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	aaCCC
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери aa 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 «БК «Нове місто» за IV квартал 2010 року та за I-III квартали 2011 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	28.04.2011	23.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується дуже низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Існує потенційна імовірність дефолту.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги рівнів **uaCCC** враховують можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк понад 12 місяців.

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

- збільшенням ступеню будівельної готовності проекту будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча у м. Львові до 40,5% (станом на 30.09.2010 р. – 14,5%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С;
- участю в проекті будівництва житлового будинку підрядника ТОВ «Галицька основа», який має значний досвід діяльності в будівельній сфері;
- наявністю досвіду введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 15,6 тис. кв. м.

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

- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлового будинку на 2012 рік (попередній термін введення в експлуатацію – II квартал 2010 року);
- перебуванням у заставі за банківським кредитом земельної ділянки, на якій здійснюється зведення житлового будинку по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Активи	113 455	123 678	126 804,0	117 183,0	112 859,6	120 723,0
Незавершене будівництво	25 997	35 910	8 298,0	10 728,0	15 015,10	17 252,6
Власний капітал	(12 751)	(15 977)	(16 836,0)	(13 915,0)	(12 118,3)	(11 628,2)
Дебіторська заборгованість	6 036	5 053	5 741,0	6 004,0	8 749,4	19 925,5
Кредиторська заборгованість	4 279	4 046	326,0	382,0	434,0	244,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Разом чисті доходи	5 430	4 315	321	14 401,0	14 854,0	28 104,8	35 051,8
Разом витрати	15 547	8 395	5 932	15 260,0	11 933,0	23 386,9	29 843,8
Чистий прибуток (збиток)	(10 117)	(4 080)	(5 611)	(859,0)	2 921,0	4 717,9	5 208,0

ТОВ «БК «Нове місто» зареєстровано Виконавчим комітетом Львівської міської ради 08.06.2000 р. (Свідоцтво про державну реєстрацію серії АО1 №200757, код ЄДРПОУ 30994450).

Підприємство здійснює свою діяльність на будівельному ринку Львова. Після двох років скорочення житлового будівництва, у 2011 році обсяги введення житла у Львові зросли, повернувшись на рівень, що передував кризі 2008-2009 рр. Торік в обласному центрі здано в експлуатацію житлові будинки загальною площею 301,9 тис. кв. м, що на 63,6% більше ніж у 2010 році. Частка Львова у загальнообласному введенні житла становила 41,8%. Суттєве збільшення житлового будівництва у місті відбулося за рахунок активізації багатоквартирного житлового будівництва, введення якого зросло у 2,3 рази порівняно з 2010 роком. Основною проблемою галузі залишаються проблеми із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. 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» має досвід реалізації одного інвестиційно-будівельного проекту і наразі як Замовник здійснює реалізацію ще чотирьох проектів у м. Львові загальною проектною площею понад 52,7 тис. кв. м, один з яких перебуває на стадії будівництва, решта – на стадії узгодження проектної документації. З метою фінансування будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск цільових облігацій загальним номінальним обсягом 49 750 192,0 грн.

Станом на 30.09.2011 р. ТОВ «БК «Нове місто» обсяг здійснених інвестицій у реалізацію проекту склав 20 141,0 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 на кінець III кварталу 2011 року склав 40,5% (у III кварталі 2010 року – 14,5%). На об'єкті закінчено роботи нульового циклу, завершується зведення монолітного каркасу і ведеться кладка зовнішніх стін. Введення будинку в експлуатацію перенесено з II кварталу 2010 року на 2012 рік. На сьогодні спостерігається затримка будівництва терміном близько 2-х років.

Протягом перших трьох кварталів 2011 року валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» зменшилась на 4,8%, до 120 723,0 тис. грн., за рахунок оборотних активів (-13 020,3 тис. грн.). Станом на 30.09.2011 р. вартість незавершеного будівництва зросла до 17 252,6 тис. грн., (переважно витрати, пов'язані з виконанням робіт за інвестиційно-будівельним проектом по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча у м. Львові). Найбільшу питому вагу у структурі необоротних активів (станом на 30.09.2011 р. – 43%) займали довгострокові фінансові інвестиції - 50 004 тис. грн.

Оборотні активи за 9 місяців 2011 року скоротились на 29,3% та склали 31 386,7 тис. грн. (26% активів) за рахунок готової продукції (через продаж квартир по вул. П.Панча 18-б).

Протягом 9 місяців 2011 року фінансування діяльності підприємства здійснювалося за рахунок, переважно запозичених коштів, а також надходжень від продажу квартир. Власний капітал має від'ємне значення (на 30.09.2011 р. – 11 628,2 тис. грн.), статутний капітал компанії складає 2000 тис. грн. Довгострокові зобов'язання, у складі яких обліковується заборгованість за облігаціями серій А-С та видані векселі, становили 52 331,7 тис. грн. поточна заборгованість підприємства з банківськими позиками станом на 30.09.2011 р. складала 19 851,4 тис. грн. (-26,8% до початку року, за рахунок часткового погашенню кредиту).

Збільшення поточних зобов'язань (на 32,2%, до 80 019,5 тис. грн.) в аналізованому періоді відбулося за рахунок інших поточних зобов'язань (насамперед поворотна фінансова допомога від юридичних та фізичних осіб – 40 876,6 тис. грн.).

За 9 місяців 2011 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чисті доходи на суму 34 703,8 тис. грн. За підсумками січня-вересня 2011 року підприємством отримано чистий прибуток у обсязі 5 208,0 тис. грн.

Станом на 30.09.2011 р. фінансові зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» представлено заборгованістю за банківськими кредитами у сумі 19 851,4 тис. грн. Крім того, підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А-С номінальним обсягом 49 750,0 тис. грн. з метою 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.

21.06.2011 р. ТОВ «БК «Нове місто» було внесено та зареєстровано зміни до Перспективу емісії облігацій серій А-С стосовно продовження термінів обігу та погашення облігацій. Так, згідно змін, обіг облігацій триватиме до 22.02.2013 р., погашення облігацій передбачено у період з 23.02.2013 р. по 23.08.2013 р.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Актив						
I. Необоротні активи	97 888,0	107 884,0	80 238,0	82 664,0	87 117,1	89 336,3
Незавершене будівництво	25 997,0	35 910,0	8 298,0	10 728,0	15 015,10	17 252,6
Основні засоби	21 081,0	20 948,0	20 956,0	20 952,0	21 120,70	21 104,1
Довгострокові фінансові інвестиції	49 852,0	50 004,0	50 004,0	50 004,0	50 004,00	50 004,0
Інші необоротні активи	958,0	1 022,0	980,0	980,0	977,30	975,6
II. Оборотні активи	14 899,0	14 907,0	44 407,0	32 951,0	25 742,5	31 386,7
Виробничі запаси	898,0	1 341,0	327,0	394,0	850,60	717,8
Готова продукція	1 736,0	5 260,0	30 873,0	22 111,0	13 368,00	7 965,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	878,0	689,0	826,0	1 043,0	1 754,30	9 989,7
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	40,0	7,0	109,0	2,0	1,60	1,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 118,0	4 357,0	4 806,0	4 959,0	6 993,50	9 934,1
Грошові кошти та їх еквіваленти	3,0	1,0	6,0	1,0	3,80	20,5
Інші оборотні активи	6 226,0	7 986,0	7 460,0	4 441,0	2 770,70	2 757,1
III. Витрати майбутніх періодів	668,0	887,0	2 159,0	1 568,0	0,0	0,0
Баланс	113 455,0	123 678,0	126 804,0	117 183,0	112 859,6	120 723,0
Пасив						
I. Власний капітал	(12 751,0)	(15 977,0)	(16 836,0)	(13 915,0)	(12 118,3)	(11 628,2)
Статутний капітал	2 000,0	2 000,0	2 000,0	2 000,0	2 000,00	2 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(13 897,0)	(17 977,0)	(18 836,0)	(15 915,0)	(14 118,30)	(13 628,2)
Неоплачений капітал	854,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування	33 211,0	45 241,0	32 499,0	14 940,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	50 330,0	49 854,0	50 630,0	50 810,0	50 810,00	52 331,7
IV. Поточні зобов'язання	42 665,0	44 560,0	60 511,0	65 348,0	74 167,9	80 019,5
Короткострокові кредити банків	29 398,0	30 321,0	27 135,0	26 789,0	26 029,10	19 851,4
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 235,0	3 962,0	295,0	342,0	416,30	199,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	4,0	40,0	3,0	12,0	3,60	16,5
зі страхування	9,0	10,0	10,0	9,0	4,60	9,2
з оплати праці	31,0	34,0	18,0	19,0	9,50	19,2
Інші поточні зобов'язання	8 988,0	10 193,0	33 050,0	38 177,0	47 704,80	59 924,1
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	113 455,0	123 678,0	126 804,0	117 183,0	112 859,6	120 723,0

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

Стаття	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий дохід (виручка) від реалізації	1 864,0	2 090,0	4,0	13 622,0	14 515,0	27 752,9	34 703,8
Інші операційні доходи	2 446,0	1 828,0	66,0	522,0	61,0	74,20	63,6
Інші звичайні доходи	1 120,0	397,0	251,0	257,0	278,0	277,70	284,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	5 430,0	4 315,0	321,0	14 401,0	14 854,0	28 104,8	35 051,8
Матеріальні затрати	12,0	9,0	10,0	14,0	45,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	319,0	319,0	194,0	262,0	69,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	128,0	121,0	76,0	103,0	25,0	0,0	0,0
Амортизація	62,0	32,0	12,0	17,0	5,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	656,0	666,0	376,0	1 040,0	809,0	2 888,50	3 157,1
Собівартість	1 779,0	2 077,0	3,0	9 520,0	9 902,0	18 648,20	24 104,6
Інші звичайні витрати	12 589,0	5 169,0	3 452,0	4 300,0	1 078,0	1 850,20	2 582,1
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	1 806,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	2,0	2,0	3,0	4,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті витрати	15 547,0	8 395,0	5 932,0	15 260,0	11 933,0	23 386,9	29 843,8
Чистий прибуток (збиток)	(10 117,0)	(4 080,0)	(5 611,0)	(859,0)	(2 921,0)	(4 717,90)	(5 208,0)



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 2012 року