

## **Рейтинговий звіт NVMS 001-005 про визначення 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:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 43 659 810,00 грн.</li><li>• серії В – 5 039 982,00 грн.</li><li>• серії С – 1 050 400,00 грн.</li></ul> на загальну суму: 49 750 192,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А-В – 42,93 грн.</li><li>• серії С – 25,25 грн.</li></ul>
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 1 017 000 штук</li><li>• серії В – 117 400 штук</li><li>• серії С – 41 600 штук</li></ul> загальною кількістю: 1 176 000 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А-С – з 25.09.2008 р. по 25.09.2009 р.</li></ul>
Термін обігу:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 22.12.2010 р.</li></ul>
Термін погашення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А-С – з 23.12.2010 р. по 23.06.2011 р.</li></ul>
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.07.2008 р.
Дата оновлення:	15.09.2009 р.
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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «БК «Нове місто» за II квартал та 6 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	10.07.2008 р.	24.03.2009 р.	28.05.2009 р.	15.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	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 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 проекті будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в 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 реалізуються проекти житлового будівництва.

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

- значним уповільненням робіт по проекту 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 на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)14 672,0 тис. грн. станом на 30.06.2009 р.);
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, 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

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	24 392,5	22 936,7	44 077,4	49 788,2	113 455,0	115 524,0	115 950,0
Дебіторська заборгованість	23 346,5	20 877,9	26 013,9	13 606,2	6 036,0	4 457,0	4 094,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	5 924,2	25 997,0	28 789,0	30 573,0
Власний капітал	287,6	1 929,1	(394,5)	(3 730,3)	(12 751,0)	(14 054,0)	(14 672,0)
Кредиторська заборгованість	22 540,9	19 443,6	27 445,2	8 125,9	4 279,0	4 989,0	4 927,0

Джерело: ТОВ «БК «Нове місто»

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом чисті доходи	16 924,7	1 673,5	22 733,1	19 603	20 039,8	5 430,0	647,0	2 734,0
Разом витрати	16 894,7	32,0	25 064,2	22 309	23 400,6	15 547,0	1 949,0	4 654,0
Чистий прибуток (збиток)	30,0	1 641,5	(2 331,1)	(2 706)	(3 360,8)	(10 117,0)	(1 302)	(1 920,0)

Джерело: ТОВ «БК «Нове місто»

ТОВ «БК «Нове місто» засновано як ТОВ «Львівторгресурс» та зареєстровано 08.06.2000 р. у м. Львові. До 2007 року підприємство здійснювало діяльність із гуртової торгівлі сільськогосподарськими товарами та сільськогосподарською технікою, а також здавало в оренду обладнання. Нині поточна діяльність ТОВ «БК «Нове місто» спрямована на реалізацію інвестиційно-будівельних проектів у м. Львові.

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 тис. кв. м, два з яких перебувають на стадії будівництва, решта – на стадії узгодження проектної документації. Підприємство володіє чотирма земельними ділянками загальною площею 0,9567 га під будівництво зазначених об'єктів.

Зведення об'єкта по вул. Панча, 18-б у м. Львові розпочато в I кварталі 2007 року та планується завершити і ввести в експлуатацію у III кварталі 2009 року. Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «Галицька основа». Станом на 30.06.2009 р. ступінь готовності будівельного проекту по вул. Панча, 18-б у м. Львові, за оцінкою ТОВ «БК «Нове місто», становить 85% (31.03.2009 р. – 77,3%).

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 30.06.2009 р., складає 4,8%. Введення будинку в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва терміном понад 6 місяців. Для фінансування були випущені цільові облигації серій А, В, С.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За даними Головного управління статистики у Львівській області, будівельні підприємства області за січень-червень 2009 року виконали власними силами будівельних робіт на 877 млн. грн., що на 49,1% менше, ніж у січні-червні 2008 року. Зниження обсягів виконаних будівельних робіт в області зумовлено скороченням у 8,7 рази обсягів з будівництва доріг, більш, ніж вдвічі – з будівництва будівель, на 28,5% – робіт з прокладання трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання. Також на 58,5% скоротилися обсяги робіт із завершення будівництва, на 55,3% – робіт з установлення інженерного устаткування будівель та споруд.

У результаті фінансово-господарської діяльності січня-червня 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 1 920,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом другого кварталу 2009 року збільшилась на 0,4% (з 115 524,0 тис. грн. до 115 950,0 тис. грн.). Незначне зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельних проектів. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були поточні та

довгострокові зобов'язання товариства, переважно короткострокові банківські позики, розміщені облігації та цільове фінансування.

Станом на 30.06.2009 р. товариство користується банківськими позиками від трьох банків, заборгованість за якими складає 29 172,2 тис. грн., що становить 25,2% джерел формування валюти балансу.

Станом на 30.06.2009 р. ТОВ «БК «Нове місто» розмістило облігації у повному обсязі на загальну суму 49 750 192,00 грн.

## Висновок

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

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



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

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>I. Необоротні активи</b>					
Незавершене будівництво	0,0	5 924,20	25 997,0	28 789,0	30 573,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	16 168,8	21 131,0	21 081,0	21 069,0	20 954,0
первісна вартість	16 337,0	21 254,6	21 081,0	21 267,0	21 046,0
знос	168,2	123,6	186,0	198,0	92,0
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	430,0	578,6	49 852,0	49 762,0	49 762,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,5	958,6	958,0	958,0	958,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>16 599,3</b>	<b>28 592,4</b>	<b>97 888,0</b>	<b>100 578,0</b>	<b>102 247,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	0,1	1,1	898,0	1 115,0	1 130,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	1 421,3	3 680,4	1 736,0	2 014,0	1 049,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	25 097,8	1 629,6	878,0	804,0	807,0
первісна вартість	25 097,8	1 629,6	878,0	804,0	807,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	776,1	1,2	40,0	34,0	11,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	140,0	11 975,4	5 118,0	3 619,0	3 276,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	10,8	9,5	3,0	1,0	4,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	28,2	3 617,1	6 226,0	6 646,0	6 673,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>27 474,3</b>	<b>20 914,3</b>	<b>14 899,0</b>	<b>14 233,0</b>	<b>12 950,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>3,8</b>	<b>281,5</b>	<b>668,0</b>	<b>713,0</b>	<b>753,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>44 077,4</b>	<b>49 788,2</b>	<b>113 455,0</b>	<b>115 524,0</b>	<b>115 950,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009	30.06.2009
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	25,0	50,0	2 000,0	2 000,0	2 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(419,5)	(3 780,3)	(13 897,0)	(15 200,0)	(15 818,0)
Неоплачений капітал	0,0	0,	854,0	854,0	854,0
Вилучений капітал	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>(394,5)</b>	<b>(3 730,3)</b>	<b>(12 751,0)</b>	<b>(14 054,0)</b>	<b>(14 672,0)</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	16 600,3	13 884,6	33 211,0	35 673,0	37 954,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>16 600,3</b>	<b>13 884,6</b>	<b>33 211,0</b>	<b>35 673,0</b>	<b>37 954,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>					
Довгострокові кредити банків	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,	50 330,0	50 330,0	50 330,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>50 330,0</b>	<b>50 330,0</b>	<b>50 330,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	0,0	20 842,0	29 398,0	29 398,0	29 172,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	27 440,5	8 036,4	4 235,0	4 930,0	4 825,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	64,9	4,0	8,0	15,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
зі страхування	1,5	7,9	9,0	13,0	17,0
з оплати праці	3,2	16,7	31,0	38,0	70,0
з учасниками	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	426,4	10 666,0	8 988,0	9 188,0	8 239,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>27 871,6</b>	<b>39 633,9</b>	<b>42 665,0</b>	<b>43 575,0</b>	<b>42 338,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>44 077,4</b>	<b>49 788,2</b>	<b>113 455,0</b>	<b>115 524,0</b>	<b>115 950,0</b>

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	16 924,7	50,5	12 815,6	2 700,0	1 864,0	557,0	1 584,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	9 917,5	17 338,9	2 446,0	0,0	833,0
Інші звичайні доходи	0,0	1 623,0	0,0	0,9	1 120,0	90,0	317,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>16 924,7</b>	<b>1 673,5</b>	<b>22 733,1</b>	<b>20 039,8</b>	<b>5 430,0</b>	<b>647,0</b>	<b>2 734,0</b>
Матеріальні витрати	16 884,5	25,0	12 857,0	3,5	12,0	2,0	108,0
Витрати на оплату праці	2,2	2,3	2,8	126,1	319,0	78,0	179,0
Відрахування на соціальні заходи	0,9	0,9	9,0	46,9	128,0	30,0	68,0
Амортизація	4,1	2,8	134,8	147,9	62,0	12,0	24,0
Інші операційні витрати	3,0	1,0	850,6	17 339,0	656	222,0	315,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	10 000,0	2 698,1	1 779,0	543,0	1 553,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	1 210,0	3 039,1	12 589,0	1 062,0	2 407,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>16 894,7</b>	<b>32,0</b>	<b>25 064,2</b>	<b>23 400,6</b>	<b>15 547,0</b>	<b>1 949,0</b>	<b>4 654,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>30,0</b>	<b>1 641,5</b>	<b>(2 331,1)</b>	<b>(3 360,8)</b>	<b>(10 117,0)</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(1 920,0)</b>



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



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



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



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