

Рейтинговий звіт NVMS 001-010 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:	28.04.2011
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

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 III квартал та 9 місяців 2010 року загалом, 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	28.04.2011
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:

- 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, що призведе до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- 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 ((-)21,6 млн. грн. станом на 30.09.2010 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	49 788	113 455	123 678	125 992	127 775	137 232
Незавершене будівництво	5 924	25 997	35 910	39 075	40 930	44 886
Власний капітал	(-) 3 730	(-) 12 751	(-) 15 977	(-) 17 548	(-) 18 702	(-) 21 587
Дебіторська заборгованість	13 606	6 036	5 053	4 471	3 950	8 994
Кредиторська заборгованість	8 126	4 279	4 046	4 027	1 699	205

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010
Разом чисті доходи	22 733	20 040	5 430	4 061	4 315	321
Разом витрати	25 064	23 401	15 547	7 344	8 395	5 932
Чистий прибуток (збиток)	(-) 2 331	(-) 3 361	(-) 10 117	(-) 3 283	(-) 4 080	(-) 5 611

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 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 30.09.2010 р. ТОВ «БК «Нове місто» профінансувало на 7 241 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 зросла 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 III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» зросла на 7,4%, до 137 232 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) та іншої поточної дебіторської заборгованості. 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 30.09.2010 р. – (-) 21 587 тис. грн.), що зумовлено збитковою діяльністю підприємства протягом останніх періодів.

За 9 місяців 2010 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чисті доходи на суму 4 тис. грн. Діяльність підприємства була збитковою, що зумовлено формуванням значної суми інших звичайних витрат, де обліковуються витрати на обслуговування кредиту, а також надзвичайних витрат (списання кредиторської заборгованості). За підсумками січня-вересня 2010 року підприємством отримано чистий збиток на суму 5 611 тис. грн.

Станом на 30.09.2010 р. фінансові зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» представлено заборгованістю за банківськими кредитами на суму 27 361 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 фінансування будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові. Облігації було розміщено повністю.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
АКТИВ						
I. Необоротні активи						
Незавершене будівництво	5 924	25 997	35 910	39 075	40 930	44 886
Основні засоби:						
залишкова вартість	21 131	21 081	20 948	20 944	20 941	20 963
первісна вартість*	21 255	21 081	21 046	21 046	21 046	21 074
знос*	124	186	98	102	105	111
Довгострокові фінансові інвестиції	579	49 852	50 004	50 004	50 004	50 004
Інші необоротні активи	959	958	1 022	1 026	1 026	991
Усього за розділом I	28 592	97 888	107 884	111 049	112 901	116 844
II. Оборотні активи						
Виробничі запаси	1	898	1 341	657	770	475
Готова продукція	3 680	1 736	526	525	538	538
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	1 630	878	689	689	680	680
первісна вартість	1 630	878	689	689	680	680
резерв сумнівних боргів	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1	40	7	5	6	4
Інша поточна дебіторська заборгованість	11 975	5 118	4 357	3 777	3 264	8 310
Поточні фінансові інвестиції	–	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	10	3	1	5	4	4
в іноземній валюті	–	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	3 617	6 226	7 986	8 363	8 682	9 444
Усього за розділом II	20 914	14 899	14 907	14 021	13 944	19 455
III. Витрати майбутніх періодів	282	668	887	922	930	933
Баланс	49 788	113 455	123 678	125 992	127 775	137 232
ПАСИВ						
I. Власний капітал						
Статутний капітал	50	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Додатковий вкладений капітал	–	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	–	–	–	–	–	–
Резервний капітал	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-3 780	(-) 13 897	(-) 17 977	(-) 19 552	(-) 20 702	(-) 23 587
Неоплачений капітал	–	854	–	(-) 4	–	–
Усього за розділом I	(-) 3 730	(-) 12 751	(-) 15 977	(-) 17 548	(-) 18 702	(-) 21 587
II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування	13 885	33 211	45 241	46 956	47 387	47 457
III. Довгострокові зобов'язання	–	50 330	49 854	49 854	50 169	50 377
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	20 842	29 398	30 321	30 321	27 578	27 361
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	–	–	–	–	–	1 345

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Кредиторська заборгованість за товари	8 036	4 235	3 962	3 976	1 647	173
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	65	4	40	8	7	5
зі страхування	8	9	10	9	10	9
з оплати праці	17	31	34	34	35	18
Інші поточні зобов'язання	10 666	8 988	10 193	12 382	19 644	32 074
Усього за розділом IV	39 634	42 665	44 560	46 730	48 921	60 985
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>	–	–	–	–	–	–
Баланс	49 788	113 455	123 678	125 992	127 775	137 232

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

Стаття	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	16 167	6 270	4 349	2 301	2 662	5
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	3 351	3 570	2 485	384	572	1
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	12 816	2 700	1 864	1 917	2 090	4
Інші операційні доходи	9 918	17 339	2 446	1 828	1 828	66
Інші звичайні доходи	–	1	1 120	316	397	251
Надзвичайні доходи	–	–	–	–	–	–
Разом чисті доходи	22 733	20 040	5 430	4 061	4 315	321
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	–	–	–	–	–	–
Матеріальні затрати	12 857	4	12	6	9	10
Витрати на оплату праці	3	126	319	256	319	194
Відрахування на соціальні заходи	9	47	128	98	121	76
Амортизація	135	148	62	28	32	12
Інші операційні витрати	851	17 339	656	555	666	376
Собівартість	10 000	2 698	1 779	1 852	2 077	3
Інші звичайні витрати	1 210	3 039	12 589	4 548	5 169	3 452
Надзвичайні витрати	–	–	–	–	–	1 806
Податок на прибуток	–	–	2	1	2	3
Разом чисті витрати	25 064	23 401	15 547	7 344	8 395	5 932
Чистий прибуток (збиток)	(-) 2 331	(-) 3 361	(-) 10 117	(-) 3 283	(-) 4 080	(-) 5 611



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 2011 року