

## **Рейтинговий звіт NVMS 001-006**

### **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:	<b>оновлення</b>
Дата оновлення:	<b>29.01.2010</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 9 місяців 2009 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	15.09.2009	29.01.2010
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:**

- 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 ((-)16 162 тис. грн. станом на 30.09.2009 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	30.09.2009
Активи	24 393	22 937	44 077	49 788	113 455	119 366
Незавершене будівництво	–	–	–	5 924	25 997	33 819
Власний капітал	288	1 929	(-) 395	(-) 3 730	(-) 12 751	(-) 16 162
Дебіторська заборгованість	23 347	20 878	26 014	13 606	6 036	4 344
Кредиторська заборгованість	22 541	19 444	27 445	8 126	4 279	4 406

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

Показник	2004	2005	2006	2007	9 місяців 2008	2008	9 місяців 2009
Разом чисті доходи	16 925	1 674	22 733	20 040	4 412	5 430	4 061
Разом витрати	16 895	32	25 064	23 401	4 949	15 547	7 344
Чистий прибуток (збиток)	30	1 642	(-) 2 331	(-) 3 361	(-) 537	(-) 10 117	(-) 3 283

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».

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» підтримується участю в проєкті будівництва підрядника, який має досвід діяльності в будівельній сфері, а також наявністю у власності чотирьох земельних ділянок у м. Львові, на яких Емітентом реалізуються проєкти житлового будівництва. Кредитний рейтинг обмежується значним уповільненням робіт за проєктом будівництва багатоповерхового житлового будинку, приміщення в якому мають бути передані за випуском облігацій, перебуванням у заставі за банківським кредитом земельної ділянки, на якій здійснюється зведення житлового будинку, від'ємним значенням власного капіталу Емітента, відсутністю досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам, негативними тенденціями на ринку нерухомості України та неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Підприємство здійснює свою діяльність на будівельному ринку України, основною проблемою якої залишаються проблеми із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. Протягом 9 місяців 2009 року кількість угод на первинному ринку була незначною, переважно за проєктами, які перебувають на завершальній стадії, решта проєктів відкладалась. Ціни за проєктами, де будівництво здійснювалось більш-менш активними темпами, залишалися стабільними. Надалі очікується лише посилення тенденцій скорочення обсягів будівництва житла, оскільки будівельна галузь більш інерційна, порівняно з іншими, а отже, покращення можливе лише після завершення фінансової кризи та відновлення темпів зростання економіки.

ТОВ «БК «Нове місто» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів і наразі як Замовник здійснює реалізацію п'яти проєктів у м. Львові загальною проєктною площею понад 52,7 тис. кв. м, два з яких перебувають на стадії будівництва, решта – на стадії узгодження проєктної 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 багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові.

Проєктом 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 30.09.2009 р. ТОВ «БК «Нове місто» профінансувало на 2 433 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 30.09.2009 р., складає 4,9%. Введення будинку в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва терміном понад 6 місяців.

За 9 місяців 2009 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало доходи від реалізації продукції на суму 1 917 тис. грн., що на 31,5% більше, ніж за аналогічний період попереднього року. Діяльність підприємства була збитковою, що зумовлено зменшенням інших звичайних доходів за одночасного суттєвого зростання інших операційних витрат внаслідок збільшення витрат на обслуговування кредиту та отримання збитків від не операційних курсових різниць. Отже, за підсумками 9 місяців 2009 року підприємством отримано чистий збиток на суму 3 283 тис. грн. (торік – 537 тис. грн.).

Станом на 30.09.2009 р. фінансові зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» представлено заборгованістю за банківськими кредитами на суму 30 402 тис. грн. (на 4,3% 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.



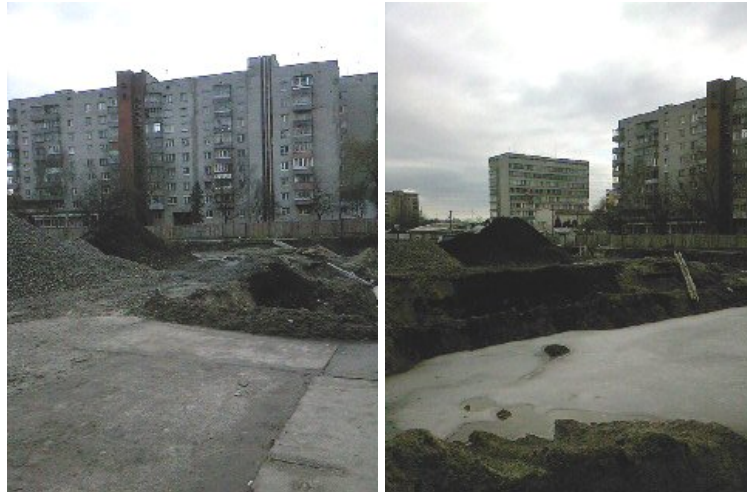
Хід будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по вул. Панча, 18-б у м. Львові станом на грудень 2009 року

Джерело: <http://novemisto.com>



**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»*





## **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	30.09.2009
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. Необоротні активи</b>							
Незавершене будівництво	020	–	–	–	5 924	25 997	33 819
Основні засоби:							
залишкова вартість	030	9	6	16 169	21 131	21 081	20 951
первісна вартість*	031	45	45	16 337	21 255	21 081	21 046
знос*	032	36	39	168	124	186	95
Довгострокові фінансові інвестиції	040	215	215	430	579	49 852	49 762
Інші необоротні активи	070	1	1	1	959	958	1 022
<b>Усього за розділом I</b>	<b>080</b>	<b>224</b>	<b>221</b>	<b>16 599</b>	<b>28 592</b>	<b>97 888</b>	<b>105 554</b>
<b>II. Оборотні активи</b>							
Виробничі запаси	100	2	2	0	1	898	692
Готова продукція	130			1 421	3 680	1 736	750
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	160	22 868	20 400	25 098	1 630	878	785
первісна вартість	161	22 868	20 400	25 098	1 630	878	785
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	170	–	–	776	1	40	11
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	478	478	140	11 975	5 118	3 548
Поточні фінансові інвестиції	220	90	90	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	230	–	1	11	10	3	16
в іноземній валюті	240	–	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	250	730	1 745	28	3 617	6 226	7 208
<b>Усього за розділом II</b>	<b>260</b>	<b>24 168</b>	<b>22 715</b>	<b>27 474</b>	<b>20 914</b>	<b>14 899</b>	<b>13 010</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>270</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4</b>	<b>282</b>	<b>668</b>	<b>802</b>
<b>Баланс</b>	<b>280</b>	<b>24 393</b>	<b>22 937</b>	<b>44 077</b>	<b>49 788</b>	<b>113 455</b>	<b>119 366</b>
<b>ПАСИВ</b>							
<b>I. Власний капітал</b>							
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	(-) 17 180
Неоплачений капітал	360	8	8	–	–	854	352
<b>Усього за розділом I</b>	<b>380</b>	<b>288</b>	<b>1 929</b>	<b>(-) 395</b>	<b>(-) 3 730</b>	<b>(-) 12 751</b>	<b>(-) 16 162</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування</b>	<b>430</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>16 600</b>	<b>13 885</b>	<b>33 211</b>	<b>40 987</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>480</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>50 330</b>	<b>49 750</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>							
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	20 842	29 398	30 402
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	–

	Код рядка	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009
Кредиторська заборгованість за товари	530	22 539	19 437	27 441	8 036	4 235	4 375
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	550	–	3	–	65	4	7
зі страхування	570	–	–	2	8	9	8
з оплати праці	580	2	4	3	17	31	16
Інші поточні зобов'язання	610	1 564	1 564	426	10 666	8 988	9 353
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>620</b>	<b>24 105</b>	<b>21 008</b>	<b>27 872</b>	<b>39 634</b>	<b>42 665</b>	<b>44 161</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>630</b>	–	–	–	–	–	–
<b>Баланс</b>	<b>640</b>	<b>24 393</b>	<b>22 937</b>	<b>44 077</b>	<b>49 788</b>	<b>113 455</b>	<b>119 366</b>

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

Стаття	Код рядка	2004	2005	2006	2007	9 місяців 2008	2008	9 місяців 2009
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	010	20 310	61	16 167	6 270	3 862	4 349	2 301
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	015	3 385	10	3 351	3 570	2 404	2 485	384
<b>Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b>	<b>030</b>	<b>16 925</b>	<b>51</b>	<b>12 816</b>	<b>2 700</b>	<b>1 458</b>	<b>1 864</b>	<b>1 917</b>
Інші операційні доходи	040	–	–	9 918	17 339	1 834	2 446	1 828
Інші звичайні доходи	050	–	1 623	–	1	1 120	1 120	316
Надзвичайні доходи	060	–	–	–	–	–	–	–
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>070</b>	<b>16 925</b>	<b>1 674</b>	<b>22 733</b>	<b>20 040</b>	<b>4 412</b>	<b>5 430</b>	<b>4 061</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	080	–	–	–	–	–	–	–
Матеріальні затрати	090	16 885	25	12 857	4	11	12	6
Витрати на оплату праці	100	2	2	3	126	249	319	256
Відрахування на соціальні заходи	110	1	1	9	47	100	128	98
Амортизація	120	4	3	135	148	49	62	28
Інші операційні витрати	130	3	1	851	17 339	454	656	555
Собівартість	140	–	–	10 000	2 698	1 376	1 779	1 852
Інші звичайні витрати	150	–	–	1 210	3 039	2 710	12 589	4 548
Надзвичайні витрати	160	–	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	170	–	–	–	–	–	2	1
<b>Разом чисті витрати</b>	<b>180</b>	<b>16 895</b>	<b>32</b>	<b>25 064</b>	<b>23 401</b>	<b>4 949</b>	<b>15 547</b>	<b>7 344</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>190</b>	<b>30</b>	<b>1 642</b>	<b>(-) 2 331</b>	<b>(-) 3 361</b>	<b>(-) 537</b>	<b>(-) 10 117</b>	<b>(-) 3 283</b>