

## **Рейтинговий звіт NVMS 002-001 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:	облігації іменні цільові забезпечені
Обсяг випуску:	серії D – 25 735 363,2 грн., серії E – 25 735 317,6 грн., серії F – 2 661 613,5 грн., серії G – 2 661 613,5 грн., серії H – 1 760 000,0 грн. на загальну суму: 58 553 907,8 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій D, E – 45,6 грн., серій F, G – 45,5 грн., серії H – 40 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії D – 564 372 шт., серії E – 564 371 шт., серії F – 58 497 шт., серії G – 58 497 шт., серії H – 44 шт. загальна кількість: 1 245 781 шт.
Термін розміщення:	серії D – з 13.08.2012 р. по 13.08.2013 р. серії E – з 25.11.2012 р. по 25.11.2013 р. серії F – з 13.08.2012 р. по 13.08.2013 р. серії G – з 25.11.2012 р. по 25.11.2013 р. серії H – з 25.11.2012 р. по 25.11.2013 р.
Термін обігу:	серій D - H – з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 24.12.2015 р.
Термін погашення:	серій D - H – з 25.12.2015 р. по 25.12.2016 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	19.06.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 2007-2011 рр. та I квартал 2012 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	19.06.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+
Прогноз:	стабільний
Рейтингова дія:	визначення

Позичальник або окремих 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.

Знаки «+» позначає проміжні категорії (рівні) рейтингу відносно основних категорій (рівнів)

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

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільовим облігаціям на строк до 12 місяців.

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

- наявністю досвіду ТОВ «БК «Нове місто» введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 16 тис. кв. м;
- участю у проекті будівництва житлового будинку по вул. А. Манастирського у м. Львові підрядника ПП «Грифон-Буд», який має досвід діяльності у будівельній сфері.

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

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- 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;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012
Активи	49 788	113 455	123 678	126 804	109 856	111 936
Незавершені капітальні інвестиції	5 924	25 997	35 910	8 298	19 977	23 171
Власний капітал	(3 730)	(12 751)	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(13 092)
Дебіторська заборгованість	13 606	6 036	5 053	5 741	5 718	6 613
Кредиторська заборгованість	8 126	4 279	4 046	326	87	235

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	2011	I кв. 2012
Разом чисті доходи	19 603	5 430	4 315	14 401	14 854	35 484	4 165
Разом витрати	23 401	15 547	8 395	15 260	11 933	33 343	2 561
Чистий прибуток (збиток)	(3 361)	(10 117)	(4 080)	(859)	2 921	2 140	1 604

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Нове місто» (далі – ТОВ «БК «Нове місто» або підприємство) зареєстровано Виконавчим комітетом Львівської міської ради 08.06.2000 р. (№1 415 107 0006 000838, код ЄДРПОУ 30994450).

Основними видами діяльності підприємства є: будівництво та реконструкція будівель та споруд, виготовлення будівельних матеріалів, організація будівництва об'єктів нерухомості для продажу та здавання в оренду, проектні роботи тощо.

Статутний капітал ТОВ «БК «Нове місто» станом на 31.03.2012 р. складав 2 000,0 тис. грн. та за даними фінансової звітності сплачений у повному обсязі. Учасниками товариства є одна юридична та три фізичні особи.

ТОВ «БК «Нове місто» має досвід реалізації одного інвестиційно-будівельного проекту, а саме житлового багатоквартирного будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземною автостоянкою по вул. Панча 18-б у м. Львові (будівництво завершено у III кварталі 2010 року). На сьогодні підприємство як замовник та інвестор здійснює реалізацію чотирьох проектів у м. Львові, зокрема проект будівництва 9-ти поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. А. Манастирського у м. Львові загальною площею 15 360,6 кв. м. Будівельні роботи буде здійснювати ПП «Грифон-Буд», проектувальником виступає ТОВ «Левадія-Проект». Згідно з затвердженим графіком фінансування та виконання робіт, будівництво триватиме 21 календарний місяць, закінчення будівельних робіт заплановано у I кварталі 2014 року.

На сьогодні за проектом по вул. А. Манастирського виконуються підготовчі роботи, будівельні роботи зі зведення будинку планується розпочати у липні 2012 року. З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» планує здійснити випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій D-H загальним номінальним обсягом 58 553,9 тис. грн., які є предметом рейтингування.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 111 935,7 тис. грн. Суттєве зростання за період з 2007 року по I квартал 2012 року, а саме на 62 147,0 тис. грн. було зумовлено, насамперед, залученням кредитних ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. У I кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали позикові та залучені ресурси.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2012 року представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску (49 750,2 тис. грн.); які надійшли у рамках діючого кредитного договору (12 339,5 тис. грн.); у формі поворотної фінансової допомоги (54 250,0 тис. грн.). Крім того, залучені ресурси були представлені зобов'язаннями за виданими векселями (7 917,2 тис. грн.).

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 23 171,4 тис. грн. або 21% валюти балансу (витрати,

пов'язані з реалізацією будівельного проекту по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові), а також основними засобами – 21 076,9 тис. грн. або 19% валюти балансу. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (6 613,3 тис. грн., переважно заборгованість контрагентів за будівельні матеріали та нерухомість); довгострокові фінансові інвестиції (50 002,5 тис. грн.) та готову продукцію (6 315,2 тис. грн., готові об'єкти нерухомості) приходилось 56% валюти балансу.

Протягом періоду з 2007 року по I квартал 2012 року результати фінансово-господарської діяльності мали різноспрямовану динаміку, що було зумовлено здійсненням витрат на організацію будівництва, а також отриманням доходів від продажу збудованої нерухомості. Так, за підсумками I кварталу 2012 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чистий прибуток у обсязі 1 604,2 тис. грн.

ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 49 750,2 тис. грн. Метою випуску облігацій є фінансування будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові. Облігації є забезпеченими згідно з Договором №СФР 0043/06/08 добровільного страхування фінансового ризику від 19.06.2008 р., укладеного Емітентом з ПрАТ «Страхова компанія «Згода».

Станом на 31.03.2012 р. облігації серій А, В, С розміщені у повному обсязі (Свідоцтва ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій № 728-730/2/08 відповідно, дата видачі – 21.10.2008 р.). Крім того, 21.06.2011 р. ТОВ «БК «Нове місто» було внесено та зареєстровано зміни до Проспекту емісії облігацій серій А, В, С стосовно продовження термінів обігу та погашення облігацій. Так, згідно зі змінами, обіг облігацій триватиме до 22.02.2013 р., погашення облігацій передбачено у період з 23.02.2013 р. по 23.08.2013 р.

Крім того, ТОВ «БК «Нове місто» планує здійснити випуск цільових облігацій серій D-H загальним номінальним обсягом 58 553,9 тис. грн. Фінансові ресурси залучені від продажу облігацій у повному обсязі будуть використовуватись для будівництва 9-ти поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. А. Манастирського у м. Львові. Випуск облігацій є забезпеченим згідно з Договором добровільного страхування фінансових ризиків підприємства від 12.06.2012 р. за №140000/69/00002/12 укладеного Емітентом з ПрАТ «Страхова компанія «Ейемджи Груп».

Згідно з умовами випуску, початок розміщення облігацій серій D, F заплановано на 13 серпня 2012 року, серій E, G, H – на 25 листопада 2012 року.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «БК «Нове місто» визначено на рівні **uaB+**, прогноз «**стабільний**».

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**



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

	2007	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>28 592</b>	<b>97 888</b>	<b>107 884</b>	<b>80 238</b>	<b>92 463</b>	<b>95 642</b>
Незавершені капітальні інвестиції	5 924	25 997	35 910	8 298	19 977	23 171
Основні засоби	21 131	21 081	20 948	20 956	21 090	21 077
Довгострокові фінансові інвестиції	579	49 852	50 004	50 004	50 004	50 003
Інші необоротні активи	959	958	1 022	980	1 392	1 392
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>20 914</b>	<b>14 899</b>	<b>14 907</b>	<b>44 407</b>	<b>17 059</b>	<b>15 959</b>
Виробничі запаси	1	898	1 341	327	815	362
Готова продукція	3 680	1 736	5 260	30 873	7 980	6 315
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 630	878	689	826	1 121	3 395
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1	40	7	109	13	221
Інша поточна дебіторська заборгованість	11 975	5 118	4 357	4 806	4 584	2 997
Грошові кошти та їх еквіваленти	10	3	1	6	8	22
Інші оборотні активи	3 617	6 226	7 986	7 460	2 538	2 647
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>282</b>	<b>668</b>	<b>887</b>	<b>2 159</b>	<b>334</b>	<b>334</b>
<b>Баланс</b>	<b>49 788</b>	<b>113 455</b>	<b>123 678</b>	<b>126 804</b>	<b>109 856</b>	<b>111 936</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(3 730)</b>	<b>(12 751)</b>	<b>(15 977)</b>	<b>(16 836)</b>	<b>(14 696)</b>	<b>(13 092)</b>
Статутний капітал	50	2 000	2 000	2 000	2 000,0	2 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 780)	(13 897)	(17 977)	(18 836)	(16 696)	(15 092)
Неоплачений капітал	0	854	0	0	0	0
<b>II. Забезпечення наступних витрат та платежів</b>	<b>13 885</b>	<b>33 211</b>	<b>45 241</b>	<b>32 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0</b>	<b>50 330</b>	<b>49 854</b>	<b>50 630</b>	<b>55 249</b>	<b>57 667</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>39 634</b>	<b>42 665</b>	<b>44 560</b>	<b>60 511</b>	<b>69 303</b>	<b>67 360</b>
Короткострокові кредити банків	20 842	29 398	30 321	27 135	14 741	12 340
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	8 036	4 235	3 962	295	50	199
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	65	4	40	3	7	7
зі страхування	8	9	10	10	9	9
з оплати праці	17	31	34	18	20	20
Інші поточні зобов'язання	10 666	8 988	10 193	33 050	54 476	57 786
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>49 788</b>	<b>113 455</b>	<b>123 678</b>	<b>126 804</b>	<b>109 856</b>	<b>111 936</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Стаття	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	2011	I кв. 2012
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>2 700</b>	<b>1 864</b>	<b>2 090</b>	<b>13 622</b>	<b>14 515</b>	<b>34 647</b>	<b>2 103</b>
Інші операційні доходи	17 339	2 446	1 828	522	61	552	2 057
Інші доходи	1	1 120	397	257	278	285	5
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>20 040</b>	<b>5 430</b>	<b>4 315</b>	<b>14 401</b>	<b>14 854</b>	<b>35 484</b>	<b>4 165</b>
Собівартість реалізованих товарів	2 698	1 779	2 077	9 520	9 902	24 120	1 665
Матеріальні затрати	4	12	9	14	45	0	0
Витрати на оплату праці	126	319	319	262	69	0	0
Відрахування на соціальні заходи	47	128	121	103	25	0	0
Амортизація	148	62	32	17	5	0	0
Інші операційні витрати	17 339	656	666	1 040	809	4 471	476
Інші витрати	3 039	12 589	5 169	4 300	1 078	4 752	420
<b>Разом витрати</b>	<b>23 401</b>	<b>15 547</b>	<b>8 395</b>	<b>15 260</b>	<b>11 933</b>	<b>33 343</b>	<b>2 561</b>
Податок на прибуток	0	2	2	4	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(3 361)</b>	<b>(10 117)</b>	<b>(4 080)</b>	<b>(859)</b>	<b>2 921</b>	<b>2 140</b>	<b>1 604</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»



Хід будівництва 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. А. Манастирського у м. Львові станом на початок червня 2012 року

Джерело: <http://novemisto.com>