

Рейтинговий звіт NVMS 002-003 про оновлення кредитних рейтингів

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 – 43 659 810,0 грн.; серії В – 5 039 982,0 грн.; серії С – 1 050 400,0 грн. на загальну суму: 49 750 192,0 грн.	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 А, В – 42,93 грн.; серії С – 25,25 грн.	серій D, E – 45,6 грн.; серій F, G – 45,5 грн.; серії H – 40 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 017 000 шт.; серії В – 117 400 шт.; серії С – 41 600 шт.; загальна кількість: 1 176 000 шт.	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:	серій А, В, С – з 25.09.2008 р. по 25.09.2009 р.	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 А, В, С – після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 22.02.2013 р.	серії D - H – з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 24.12.2015 р.
Термін погашення:	серій А, В, С – з 23.02.2013 р. по 23.08.2013 р.	серії D - H – з 25.12.2015 р. по 25.12.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення	
Дата визначення кредитного рейтингу випуску облігацій серій А, В, С:	10.07.2008 р.	
Дата визначення кредитного рейтингу випуску облігацій серій D-H:	19.06.2012 р.	
Дата оновлення:	13.06.2013 р.	
Рівень кредитного рейтингу випуску облігацій А, В, С:	uaCCC	
Рівень кредитного рейтингу випуску облігацій серій D-H:	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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «БК «Нове місто» за II півріччя та 2012 рік у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій А, В, С

Дата	10.07.2008	24.03.2009	28.05.2009	19.08.2010	29.12.2010	28.04.2011	23.03.2012	23.10.2012	13.06.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій D, E, F, G, H

Дата	19.06.2012	23.10.2012	13.06.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

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

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)

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

Кредитний рейтинг **uaCCC** враховує можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк понад 12 місяців.

Кредитній рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 12 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» (серії А, В, С) підтримується:

- перебуванням на завершальній стадії реалізації проекту будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча у м. Львові, 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 у ТОВ «БК «Нове місто» досвіду введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 16 тис. кв. м.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» (серії А, В, С) обмежується:

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлового будинку на II квартал 2013 року (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 у м. Львові;
- відсутністю у підприємства досвіду погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» (серії D-H) підтримується:

- збільшенням ступеню будівельної готовності проекту будівництва житлового будинку по вул. А. Манастирського у м. Львові до 9% (+7,1% протягом II півріччя 2012 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій D-H;
- участю у проекті будівництва житлового будинку підрядника ПП «Грифон-Буд», який має досвід діяльності у будівельній сфері.
- наявністю у ТОВ «БК «Нове місто» досвіду введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 16 тис. кв. м.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» (серії D-H) обмежується:

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом земельної ділянки, на якій здійснюється зведення житлового будинку по вул. Манастирського у м. Львові;
- відсутністю у підприємства досвіду погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- нерегульованістю 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	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012
Активи	113 455	123 678	126 804	109 856	113 634	125 716
Незавершені капітальні інвестиції	25 997	35 910	8 298	19 977	25 440	35 446
Власний капітал	(12 751)	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(13 291)	(14 535)
Дебіторська заборгованість	6 036	5 053	5 741	5 718	6 526	10 716
Кредиторська заборгованість	4 279	4 046	326	87	186	82

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012	2012
Разом чисті доходи	5 430	4 315	14 401	27 753	35 484	5 793	9 065
Разом витрати	15 547	8 395	15 260	23 387	33 343	4 388	8 904
Чистий прибуток (збиток)	(10 117)	(4 080)	(859)	4 718	2 140	1 405	161

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Основними напрямками 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.

Згідно з рішенням учасників (Протокол загальних зборів від 05.10.2012 р. №49) статутний капітал ТОВ «БК «Нове місто» було збільшено на 1 719,6 тис. грн. до 3 719,6 тис. грн. (станом на 31.12.2012 р. сплачений на 53,8%). Учасниками підприємства є одна юридична та чотири фізичні особи.

У II півріччі 2012 року підприємство отримало ліцензію на здійснення господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури, видану Державною архітектурно-будівельною інспекцією України (серія АЕ №180872 від 20.11.2012 р.), терміном дії – по 20.11.2015 р. Крім того, на підприємстві було утворено будівельну, електромонтажну та сантехнічну дільниці.

Операційна діяльність 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 багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча у м. Львові загальною площею 17 137 кв. м. Будівельні роботи проводить ТОВ «Галицька основа», авторський нагляд здійснює Українська академія дизайну. Підготовчі роботи до будівництва на об'єкті по пр. В. Чорновола – вул. П. Панча було розпочато у квітні 2008 року. Станом на 31.12.2012 р. ТОВ «БК «Нове місто» здійснило фінансування проекту у обсязі 34 694,8 тис. грн. (станом на 30.06.2012 р. – 28 780,2 тис. грн.).

На сьогодні житловий будинок перебуває на стадії введення в експлуатацію (попередньо підприємство планувало ввести будинок в експлуатацію у II кварталі 2010 року). З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 49 750,2 тис. грн.;

- 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 здійснює ПП «Грифон-Буд», проектувальником виступає ТОВ «Левадія-Проект». Будівельні роботи за проектом по вул. А. Манастирського було розпочато у липні 2012 року, на сьогодні проводяться підготовчі роботи, а також роботи з облаштування пального поля та фундаменту будівлі. Ступінь будівельної готовності станом на 31.12.2012 р.

дорівнював 9% (станом на 30.06.2012 р. - 1,9%). Введення в експлуатацію житлового будинку заплановано у III кварталі 2015 року.

З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій D-H загальним номінальним обсягом 58 553,9 тис. грн.

Фінасові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 125 716,4 тис. грн. Зростання у II півріччі 2012 року на 12 082,7 тис. грн. (+10,6%) було зумовлено, насамперед, залученням позикових ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів у м. Львові. У II півріччі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець півріччя, що аналізувалось, мав від'ємне значення на рівні (-) 14 534,8 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець II півріччя 2012 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску (78 147,1 тис. грн.); коштами, які надійшли у рамках діючого кредитного договору (6 354,4 тис. грн.); у формі поворотної фінансової допомоги (30 660,3 тис. грн.). Крім того, залучені ресурси було представлено зобов'язаннями за виданими векселями (6 566,5 тис. грн.).

Вищевказані джерела формують активи, які переважно було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 35 445,8 тис. грн. або 28,2% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Львові), а також основними засобами – 21 095,0 тис. грн. або 16,8% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (10 715,6 тис. грн., переважно попередня оплата за будівельні матеріали, роботи тощо); довгострокові фінансові інвестиції (50 127,7 тис. грн.) та готову продукцію (3 145,1 тис. грн., готові об'єкти нерухомості) приходилось 8,5%, 39,9% та 2,5% активів підприємства відповідно.

Протягом 2012 року діяльність ТОВ «БК «Нове місто» була прибутковою, прибуток склав 161,4 тис. грн., що було забезпечено переважно надходженнями виручки від продажу готових об'єктів нерухомості.

Боргові інструменти 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 багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча у 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 31.12.2012 р. облігації серій А, В, С було розміщено 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» здійснило 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 облігації 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».

НКЦПФР 01.08.2012 р. здійснила реєстрацію випуску облігацій серій D-H, про що свідчать отримані підприємством тимчасові свідоцтва за № 198-202/2/12-Г відповідно. Станом на 31.12.2012 р. було розміщено облігації серій D та F на загальну суму 28 397,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій (серії А, В, С) ТОВ «БК «Нове місто» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій (серії D-H) ТОВ «БК «Нове місто» підтверджено на рівні **uaВ+**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012
I. Необоротні активи	97 888	107 884	80 238	92 463	97 948	106 918
Незавершені капітальні інвестиції	25 997	35 910	8 298	19 977	25 440	35 446
Основні засоби	21 081	20 948	20 956	21 090	21 114	21 095
Довгострокові фінансові інвестиції	49 852	50 004	50 004	50 004	50 003	50 128
Інші необоротні активи	958	1 022	980	1 392	1 391	249
II. Оборотні активи	14 899	14 907	44 407	17 059	15 352	18 201
Виробничі запаси	898	1 341	327	815	554	1 190
Готова продукція	1 736	5 260	30 873	7 980	5 256	3 145
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	878	689	826	1 121	2 635	2 094
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	40	7	109	13	417	2 442
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 118	4 357	4 806	4 584	3 474	6 180
Грошові кошти та їх еквіваленти	3	1	6	8	22	9
Інші оборотні активи	6 226	7 986	7 460	2 538	2 994	3 141
III. Витрати майбутніх періодів	668	887	2 159	334	334	598
Баланс	113 455	123 678	126 804	109 856	113 634	125 716
Пасив						
I. Власний капітал	(12 751)	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(13 291)	(14 535)
Статутний капітал	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	3 720
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(13 897)	(17 977)	(18 836)	(16 696)	(15 291)	(16 535)
Неоплачений капітал	854	0	0	0	0	1 720
II. Забезпечення наступних витрат та платежів	33 211	45 241	32 499	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	50 330	49 854	50 630	55 249	59 643	84 714
IV. Поточні зобов'язання	42 665	44 560	60 511	69 303	67 282	55 538
Короткострокові кредити банків	29 398	30 321	27 135	14 741	10 350	6 354
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 235	3 962	295	50	141	29
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	4	40	3	7	9	10
зі страхування	9	10	10	9	12	14
з оплати праці	31	34	18	20	24	29
Інші поточні зобов'язання	8 988	10 193	33 050	54 476	56 746	49 101
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	113 455	123 678	126 804	109 856	113 634	125 716

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Стаття	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	1 864	2 090	13 622	27 753	34 647	3 635	6 580
Інші операційні доходи	2 446	1 828	522	74	552	2 153	2 480
Інші доходи	1 120	397	257	278	285	5	6
Разом чисті доходи	5 430	4 315	14 401	28 105	35 484	5 793	9 065
Собівартість реалізованих товарів	1 779	2 077	9 520	18 648	24 120	2 724	4 835
Матеріальні затрати	12	9	14	0	0	0	0
Витрати на оплату праці	319	319	262	0	0	0	0
Відрахування на соціальні заходи	128	121	103	0	0	0	0
Амортизація	62	32	17	0	0	0	0
Інші операційні витрати	656	666	1 040	2 889	4 471	860	2 732
Інші витрати	12 589	5 169	4 300	1 850	4 752	804	1 337
Разом витрати	15 547	8 395	15 260	23 387	33 343	4 388	8 904
Податок на прибуток	2	2	4	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(10 117)	(4 080)	(859)	4 718	2 140	1 405	161

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»



Хід будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові станом на початок вересня 2012 року та середину травня 2013 року (зліва направо)

Джерело: <http://novemisto.com>; <http://www.skyscrapercity.com>



Хід будівництва 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. А. Манастирського у м. Львові станом на кінець вересня 2012 року та середину травня 2013 року (зліва направо)

Джерело: <http://novemisto.com>