

Рейтинговий звіт NVMS 002-006

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 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.	серії I – 19 976 448,0 грн. на загальну суму: 19 976 448,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій D, E – 45,6 грн.; серій F, G – 45,5 грн.; серії H – 40 000,0 грн.	серії I – 54,76 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.	серії I – 364 800 шт. загальна кількість: 364 800 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.	серії I – з 13.09.2013 р. по 13.09.2014 р.
Термін обігу:	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.	серії I – з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 30.11.2014 р.
Термін погашення:	серії D - H – з 25.12.2015 р. по 25.12.2016 р.	серії I – з 01.12.2014 р. по 10.04.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення	
Дата визначення кредитного рейтингу випуску облігацій серій D-H:	19.06.2012 р.	
Дата визначення кредитного рейтингу випуску облігацій серії I:	19.07.2013 р.	
Дата оновлення:	04.09.2014 р.	
Рівень кредитного рейтингу випуску облігацій серій D-H:	uaBB-	
Рівень кредитного рейтингу випуску облігацій серії I:	uaB+	
Прогноз (серії D-H, серія I):	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 кредитних рейтингів агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «БК «Нове місто» за I півріччя 2014 року, 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 D, E, F, G, H

Дата	19.06.2012	23.10.2012	13.06.2013	19.11.2013	27.06.2014	04.09.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження

Історія кредитного рейтингу облігацій серії I

Дата	19.07.2013	27.06.2014	04.09.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

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.

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю **НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ**, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «+» та «-» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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

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

Кредитні рейтинги **uaBB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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 51% (+24,5% протягом I півріччя 2014 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій D-H;
- наявністю у ТОВ «БК «Нове місто» досвіду введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 33,1 тис. кв. м;
- участю у проекті будівництва житлового будинку підрядника ПП «Грифон-Буд», який має досвід діяльності у будівельній сфері.

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;
- 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.

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

- збільшенням ступеню будівельної готовності проекту будівництва житлового будинку по вул. М. Лисенка, 16, 20 у м. Львові до 74% (+19% протягом I півріччя 2014 року), приміщення в якому мають бути передані за запланованим випуском цільових облігацій серії I;
- наявністю досвіду ТОВ «БК «Нове місто» введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 33,1 тис. кв. м;
- участю у проекті будівництва житлового будинку по вул. М. Лисенка, 16, 20 у м. Львові генпідрядника ТОВ «Галицька будівельна гільдія», який має досвід будівництва житлових, громадських та промислових об'єктів нерухомості.

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

- масштабістю 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;
- 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	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
Активи	123 678	126 804	109 856	125 716	162 476	127 468	122 415
Незавершені капітальні інвестиції	35 910	8 298	19 977	35 446	53 114	23 913	40 488
Власний капітал	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(14 535)	(7197)	(1 214)	1 589
Довгострокові зобов'язання	49 854	50 630	55 249	84 714	108 304	79 595	78 995
Дебіторська заборгованість	5 053	5 741	5 718	10 716	22 092	6 135	27 572
Кредиторська заборгованість	4 046	326	87	82	188	330	543

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
Разом чисті доходи	4 315	14 401	35 484	9 065	943	44 392	48 705
Разом витрати	8 395	15 260	33 343	8 904	1 999	39 353	45 959
Чистий прибуток (збиток)	(4 080)	(859)	2 140	161	(1 318)	4 665	2 803

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

У 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.

Статутний капітал ТОВ «БК «Нове місто» станом на 30.06.2014 р. складав 3 719,6 тис. грн. (сплачений у повному обсязі). Учасниками підприємства є одна юридична та чотири фізичні особи.

Операційна діяльність ТОВ «БК «Нове місто» має досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів, 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);
- багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по пр. Чорновола, 73 у м. Львові загальною площею 17 137 кв. м (будівництво завершено у серпні 2013 року).

Крім того, наразі підприємство як замовник та інвестор здійснює реалізацію ще трьох 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 за проектом було розпочато у липні 2012 року. Станом на початок липня 2014 року на об'єкті проводились роботи зі зведення каркасу будинку, часткові роботи з встановлення вікон та інші роботи. Ступінь будівельної готовності станом на 30.06.2014 р. дорівнював 51% (станом на 31.12.2013 р. – 26,5%). Обсяг здійснених інвестицій у проект станом на кінець I півріччя 2014 року становив 29 610,8 тис. грн. (станом на 31.12.2013 р. – 15 502,0 тис. грн.). 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.

- проект будівництва 5-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по

вул. М. Лисенка, 16, 20 у м. Львові загальною площею 5 706,0 кв. м. Введення будинку в експлуатацію перенесено на IV квартал 2014 року (попередній термін введення в експлуатацію - II квартал 2014 року). Будівельні роботи за проектом було розпочато у липні 2012 року, на сьогодні проводяться роботи з встановлення та облаштування даху та інші роботи. За даними компанії ступінь будівельної готовності станом на 30.06.2014 р. дорівнював 74% (+19% протягом I півріччя 2014 року). Обсяг здійснених інвестицій склав 17 147,0 тис. грн. (+4 344,1 тис. грн. протягом I півріччя 2014 року). З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серії I загальним номінальним обсягом 19 976,5 тис. грн.

- будівництво багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними стоянками по вул. Чорновола, 67 у м. Львові на сьогодні перебуває на початковій стадії.

Фінансові показники Станом на 30.06.2014 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 122 414,8 тис. грн. Зниження активів у I півріччі 2014 року на 4% було зумовлено, насамперед, передачею готових об'єктів нерухомості та, відповідно, погашенням зобов'язань (у т.ч. за випуском цільових облігацій). У I півріччі 2014 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець I півріччя 2014 року мав додатне значення на рівні 1 588,8 тис. грн., (+2 802,0 тис. грн. протягом I півріччя 2014 року за рахунок прибуткової діяльності).

Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску, а також коштами, які надійшли у формі поворотної фінансової допомоги від учасників.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 40 487,6 тис. грн. або 33,1% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у Львівській області), а також основними засобами – 29 688,6 тис. грн. або 24,3% активів (насамперед земельні ділянки, які перебувають у власності підприємства). На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (27 572,3 тис. грн., заборгованість контрагентів за будівельні матеріали, нерухомість, цінні папери); довгострокові фінансові інвестиції (10 127,7 тис. грн., інвестиційні сертифікати); готову продукцію (3 232,5 тис. грн., готові об'єкти нерухомості) та грошові кошти (374,3 тис. грн.) приходилось 33,7% активів підприємства.

За результатами I півріччя 2014 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чистий прибуток у обсязі 2 802,6 тис. грн. Основним джерелом отримання доходів є реалізація готових об'єктів нерухомості.

Боргові інструменти Загалом підприємство здійснило три випуски цільових облігацій.

ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С. Метою випуску облігацій було фінансування будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові.

Облігації були забезпеченими згідно з Договором №СФР 0043/06/08 добровільного страхування фінансового ризику (відповідальності емітента перед власниками облігацій) від 19.06.2008 р., укладеного Емітентом з ПрАТ «Страхова компанія «Згода». 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 стосовно продовження термінів обігу та погашення облігацій (до 22.02.2013 р., погашення облігацій передбачено у період з 23.02.2013 р. по 23.08.2013 р.).

Станом на 30.06.2014 р. облігації серій А, В, С погашено у повному обсязі, про що свідчать отримані розпорядження НКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій за №45-КФ-С-О від 04.03.2014 р., №46-КФ-С-О від 04.03.2014 р. та №104-КФ-С-О від 17.04.2014 р. Затримка у погашенні цінних паперів була пов'язана з оформленням спадщини за одною з готових квартир.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій D-H було затверджено протоколом Загальних Зборів Учасників ТОВ «БК «Нове місто» від 20.06.2012 р. за №36. Фінансові ресурси залучені від продажу облігацій у повному обсязі (58 553 907,8 грн.) будуть використовуватись для будівництва 9-ти поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. А. Манастирського у м. Львові.

НКЦПФР 01.08.2012 р. здійснила реєстрацію випуску облігацій серій D-H, про що свідчать отримані підприємством постійні свідоцтва за № 198-202/2/12 відповідно. Станом на 30.06.2014 р. облігації вищезазначених серій також було розміщено у повному обсязі. 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» (далі Страховик). Страхова сума за договором становить 58 553 907,8 грн.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серії I було затверджено протоколом Загальних Зборів Учасників ТОВ «БК «Нове місто» від 17.07.2013 р. за №62.

Фінансові ресурси залучені від продажу облігацій у повному обсязі (19 976 448,0 грн.) будуть використовуватись для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по вул. М. Лисенка, 16, 20 у м. Львові. Згідно з даними, наданими ТОВ «БК «Нове місто», підприємство здійснило розміщення у повному обсязі.

Випуск облігацій є забезпеченим згідно з Договором добровільного страхування фінансових ризиків підприємства від 12.07.2013 р. за №140000/69/00010/13 укладеного між Емітентом

та ПрАТ «Страхова компанія «Ейемджи Груп» (далі Страховик). Страхова сума за договором становить 19 976 448,0 грн.

Висновок

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

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
I. Необоротні активи	107 884	80 238	92 463	106 918	133 214	105 586	82 138
Незавершені капітальні інвестиції	35 910	8 298	19 977	35 446	53114	23 913	40 488
Основні засоби	20 948	20 956	21 090	21 095	29 723	29 712	29 689
Довгострокові фінансові інвестиції	50 004	50 004	50 004	50 128	50 128	50 128	10 128
Інші необоротні активи	1 022	980	1 392	249	249	1 834	1 834
II. Оборотні активи	14 907	44 407	17 059	18 201	28 671	21 484	40 277
Виробничі запаси	1 341	327	815	1 190	1 220	973	9 759
Готова продукція	5 260	30 873	7 980	3 145	2 283	11 542	3 233
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	689	826	1 121	2 094	1 551	1 850	15 916
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	7	109	13	2 442	5 846	291	4 139
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 357	4 806	4 584	6 180	14 695	3 994	7 517
Грошові кошти та їх еквіваленти	1	6	8	9	77	91	374
Інші оборотні активи	7 986	7 460	2 538	3 141	2 999	2 743	2 101
Витрати майбутніх періодів	887	2 159	334	598	591	399	471
Баланс	123 678	126 804	109 856	125 716	162 476	127 468	122 415
Пасив							
I. Власний капітал	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(14 535)	(7 197)	(1 214)	1 589
Зареєстрований капітал	2 000	2 000	2 000	3 720	3 720	3 720	3 720
Додатковий капітал	0	0	0	0	6 936	6 936	6 936
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 977)	(18 836)	(16 696)	(16 535)	(17 852)	(11 869)	(9 067)
Неоплачений капітал	0	0	0	1 720	0	0	0
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фін-я та забезпечення	95 095	83 129	55 249	84 714	108 304	79 595	78 995
III. Поточні зобов'язання	44 560	60 511	69 303	55 538	61 369	49 087	41 831
Короткострокові кредити банків	30 321	27 135	14 741	6 354	3 957	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 962	295	50	29	121	176	460
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	40	3	7	10	11	93	20
зі страхування	10	10	9	14	18	20	20
з оплати праці	34	18	20	29	38	42	43
Інші поточні зобов'язання	10 193	33 050	54 476	49 101	57 225	48 757	41 288
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	123 678	126 804	109 856	125 716	162 476	127 468	122 415

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації	2 090	13 622	34 647	6 580	940	43 860	8 698
Інші операційні доходи	1 828	522	552	2 480	0	173	0
Інші доходи	397	257	285	6	3	359	40 006
Разом чисті доходи	4 315	14 401	35 484	9 065	943	44 392	48 705
Собівартість реалізованих товарів	2 077	9 520	24 120	4 835	883	36 269	5 096
Інші операційні витрати	666	1 040	4 471	2 732	796	2 574	864
Інші витрати	5 169	4 300	4 752	1 337	319	509	40 000
Разом витрати	8 395	15 260	33 343	8 904	1 999	39 353	45 959
Податок на прибуток	2	4	0	0	262	374	57
Чистий прибуток (збиток)	(4 080)	(859)	2 140	161	(1 318)	4 665	2 803

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»



Хід будівництва 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по вул. М. Лисенка, 16, 20 у м. Львові станом на середину травня 2014 року

Джерело: www.novemisto.com