

Рейтинговий звіт NVMS 002-004

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 (А, В, С):	стабільний	
Прогноз (D-H):	позитивний	

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 I півріччя 2013 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 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	19.11.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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

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

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.

Прогноз **«Позитивний»** вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні поточних ризиків.

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

Кредитний 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:

- введенням в експлуатацію багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола, 73 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 33,1 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 III квартал 2013 року (попередній термін введення в експлуатацію – II квартал 2010 року);
- перебуванням у заставі за банківським кредитом земельної ділянки, на якій зведено житловий будинок по пр. В. Чорновола, 73 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 ТОВ «БК «Нове місто» (серії D-H) підтримується:

- збільшенням ступеню будівельної готовності проекту будівництва житлового будинку по вул. А. Манастирського у м. Львові до 13,8% (+4,8% протягом I півріччя 2013 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 33,1 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;
- 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	I півр. 2013
Активи	113 455	123 678	126 804	109 856	113 634	125 716	162 476
Незавершені капітальні інвестиції	25 997	35 910	8 298	19 977	25 440	35 446	53 114
Власний капітал	(12 751)	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(13 291)	(14 535)	(7 197)
Дебіторська заборгованість	6 036	5 053	5 741	5 718	6 526	10 716	22 092
Кредиторська заборгованість	4 279	4 046	326	87	186	82	188

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Разом чисті доходи	5 430	4 315	14 401	35 484	5 793	9 065	943
Разом витрати	15 547	8 395	15 260	33 343	4 388	8 904	1 999
Чистий прибуток (збиток)	(10 117)	(4 080)	(859)	2 140	1 405	161	(1 318)

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 30.06.2013 р. сплачений у повному обсязі). 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. Договірна ціна будівництва об'єкта складає 49 750 тис. грн. Підготовчі роботи на об'єкті було розпочато у квітні 2008 року. На сьогодні житловий будинок введено в експлуатацію, про що свідчить отриманий підприємством Сертифікат відповідності від 22.08.2013 р. серії ІУ №164132340433, який був виданий на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 19.08.2013 р. Крім того, згідно з відповідним Розпорядженням Шевченківської районної адміністрації у м. Львові житловому будинку у вересні поточного року було присвоєно поштовий номер «73» по пр. Чорновола;

- 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 завершені підготовчі роботи, а також роботи з облаштування пального поля та фундаменту будівлі, здійснюються роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 2-го поверху. Ступінь будівельної готовності станом на 30.06.2013 р. дорівнював

13,8% (станом на 31.12.2012 р. - 9,0%). 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 облигацій серій D-H загальним номінальним обсягом 58 553,9 тис. грн.

Фінансові показники Станом на 30.06.2013 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 162 476,2 тис. грн. Суттєве зростання у I півріччі 2013 року на 36 759,8 тис. грн. (+29,2%) було зумовлено, насамперед, здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів у м. Львові, проведенням дооцінки основних засобів, а також залученням позикових ресурсів. У I півріччі 2013 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 (-) 7 196,9 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець I півріччя 2013 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облигацій власного випуску (108 304,0 тис. грн.); коштами, які надійшли у рамках діючого кредитного договору (3 956,5 тис. грн.); у формі поворотної фінансової допомоги (38 547,4 тис. грн.).

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 53 114,1 тис. грн. або 32,7% активів (аккумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Львові), а також основними засобами – 29 723,4 тис. грн. або 18,3% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (22 091,9 тис. грн., переважно попередня оплата за будівельні матеріали, роботи тощо); довгострокові фінансові інвестиції (50 127,7 тис. грн.) та готову продукцію (2 282,9 тис. грн., готові об'єкти нерухомості) приходилось 13,6%, 30,9% та 1,4% активів підприємства відповідно.

Протягом перших шести місяців 2013 року діяльність ТОВ «БК «Нове місто» була збитковою, збиток склав (-) 1 317,6 тис. грн., що було зумовлено необхідністю здійснення витрат на оплату праці, витрат на сплату відсотків, а також витрат, пов'язаних з орендою.

Боргові інструменти ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск цільових облигацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 49 750,2 тис. грн. Метою випуску облигацій 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».

ДКЦПФР зареєструвала випуск облигацій серій А, В, С, про що свідчать отримані підприємством постійні свідоцтва ДКЦПФР від 21.10.2008 р. за № 728-730/2/08

відповідно. 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 тривав до 22.02.2013 р., погашення облігацій було передбачено у період з 23.02.2013 р. по 23.08.2013 р.

Станом на сьогодні відповідний об'єкт нерухомості, для фінансування будівництва якого був здійснений випуск вищезазначених облігацій, введено в експлуатацію. Цінні папери погашено не у повному обсязі у зв'язку з несвоєчасним поданням власниками частини облігацій до погашення, яке на сьогодні триває.

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 30.06.2013 р. було облігації було розміщено у повному обсязі.

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 **uaB+**, прогноз змінено на «позитивний».

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 півр. 2013
I. Необоротні активи	97 888	107 884	80 238	92 463	97 948	106 918	133 214
Незавершені капітальні інвестиції	25 997	35 910	8 298	19 977	25 440	35 446	53 114
Основні засоби	21 081	20 948	20 956	21 090	21 114	21 095	29 723
Довгострокові фінансові інвестиції	49 852	50 004	50 004	50 004	50 003	50 128	50 128
Інші необоротні активи	958	1 022	980	1 392	1 391	249	249
II. Оборотні активи	14 899	14 907	44 407	17 059	15 352	18 201	28 671
Виробничі запаси	898	1 341	327	815	554	1 190	1 220
Готова продукція	1 736	5 260	30 873	7 980	5 256	3 145	2 283
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	878	689	826	1 121	2 635	2 094	1 551
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	40	7	109	13	417	2 442	5 846
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 118	4 357	4 806	4 584	3 474	6 180	14 695
Грошові кошти та їх еквіваленти	3	1	6	8	22	9	77
Інші оборотні активи	6 226	7 986	7 460	2 538	2 994	3 141	2 999
III. Витрати майбутніх періодів	668	887	2 159	334	334	598	591
Баланс	113 455	123 678	126 804	109 856	113 634	125 716	162 476
Пасив							
I. Власний капітал	(12 751)	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(13 291)	(14 535)	(7 197)
Статутний капітал	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	3 720	3 720
Додатковий капітал	0	0	0	0	0	0	6 936
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(13 897)	(17 977)	(18 836)	(16 696)	(15 291)	(16 535)	(17 852)
Неоплачений капітал	854	0	0	0	0	1 720	0
II. Забезпечення наступних витрат та платежів	33 211	45 241	32 499	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	50 330	49 854	50 630	55 249	59 643	84 714	108 304
IV. Поточні зобов'язання	42 665	44 560	60 511	69 303	67 282	55 538	61 369
Короткострокові кредити банків	29 398	30 321	27 135	14 741	10 350	6 354	3 957
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 235	3 962	295	50	141	29	121
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	4	40	3	7	9	10	11
зі страхування	9	10	10	9	12	14	18
з оплати праці	31	34	18	20	24	29	38
Інші поточні зобов'язання	8 988	10 193	33 050	54 476	56 746	49 101	57 225
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	113 455	123 678	126 804	109 856	113 634	125 716	162 476

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Стаття	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Чистий дохід від реалізації	1 864	2 090	13 622	34 647	3 635	6 580	940
Інші операційні доходи	2 446	1 828	522	552	2 153	2 480	0
Інші доходи	1 120	397	257	285	5	6	3
Разом чисті доходи	5 430	4 315	14 401	35 484	5 793	9 065	943
Собівартість реалізованих товарів	1 779	2 077	9 520	24 120	2 724	4 835	883
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	4 471	860	2 732	796
Інші витрати	12 589	5 169	4 300	4 752	804	1 337	319
Разом витрати	15 547	8 395	15 260	33 343	4 388	8 904	1 999
Податок на прибуток	2	2	4	0	0	0	262,2
Чистий прибуток (збиток)	(10 117)	(4 080)	(859)	2 140	1 405	161	(1 318)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»



Багатоповерховий житловий будинок з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками на пр. В. Чорновола – вул. П. Панча в м. Львові станом на кінець червня 2013 року

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 середину травня 2013 року та початок вересня 2013 року (зліва направо)

Джерело: <http://novemisto.com>