

Рейтинговий звіт NVMS 002-007

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 J – 35 940 932,5 грн.; серії K – 29 824 111,5 грн. на загальну суму: 65 765 044,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії D, E – 45,6 грн.; серії F, G – 45,5 грн.; серії H – 40 000,0 грн.	серії J, K – 60,25 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 J – 596 530 шт.; серії K – 495 006 шт. загальна кількість: 1 091 536 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 J, K – з 16.01.2015 р. по 16.01.2016 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 J, K – з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 16.12.2018 р.
Термін погашення:	серії D - H – з 25.12.2015 р. по 25.12.2016 р.	серії J, K – з 17.12.2018 р. по 17.05.2019 р.
Рейтингова дія:	оновлення	
Дата визначення кредитного рейтингу серій D-H:	19.06.2012 р.	
Дата визначення кредитного рейтингу серій J, K:	25.11.2014 р.	
Дата оновлення:	11.06.2015 р.	
Рівень кредитного рейтингу випуску облігацій серій D-H, серій J, K:	uaBB	
Прогноз (серій D-H, серій J, K):	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 II півріччя та 2014 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 D, E, F, G, H

Дата	19.06.2012	23.10.2012	13.06.2013	19.11.2013	27.06.2014	04.09.2014	11.06.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB-	uaBB-	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення

Історія кредитного рейтингу облігацій серій J, K

Дата	25.11.2014	11.06.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

Кредитний 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 65,3% (+14,3% протягом II 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 38,8 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 ТОВ «БК «Нове місто» (серії J, K) підтримується:

- наявністю значного досвіду ТОВ «БК «Нове місто» введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 38,8 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові до 5,1 млн. грн. (+3,1 млн. грн. протягом IV кварталу 2014 року), приміщення в якому мають бути передані за забезпеченим випуском цільових облігацій серій J, K.

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

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- 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.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014
Активи	123 678	126 804	109 856	125 716	127 468	122 415	95 456
Незавершені капітальні інвестиції	35 910	8 298	19 977	35 446	23 913	40 488	36 923
Дебіторська заборгованість	5 053	5 741	5 718	10 716	6 135	27 572	8 034
Власний капітал	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(14 535)	(1 214)	1 589	3 366
Довгострокові зобов'язання	49 854	50 630	55 249	84 714	79 595	78 995	58 554
Кредиторська заборгованість	4 046	326	87	82	330	543	1 264

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014
Разом чисті доходи	4 315	14 401	35 484	9 065	44 392	48 705	77 454
Разом витрати	8 395	15 260	33 343	8 904	39 353	45 959	65 801
Чистий прибуток (збиток)	(4 080)	(859)	2 140	161	4 665	2 803	11 516

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 31.12.2014 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);
- 5-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по вул. М. Лисенка, 16, 20 у м. Львові (введено в експлуатацію наприкінці 2014 року);
- багатопверхового 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:

- 9-ти поверховий житловий будинок 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. Ступінь будівельної готовності станом на 31.12.2014 р. дорівнював 65,3% (станом на 30.06.2014 р. – 51%). Обсяг здійснених інвестицій у проект становив 38 231,8 тис. грн. (+8 620,2 тис. грн. у II півріччі 2014 року). 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.

- багатоповерховий житловий будинок з вбудованими офісними приміщеннями та підземними стоянками по вул. Чорновола, 67 у м. Львові на Будівельні роботи за проектом по пр. В. Чорновола було розпочато у III кварталі 2014 року. На початок 2015 року на об'єкті проводились роботи з облаштування фундаменту I-III секцій, роботи зі зведення залізо-бетонного каркасу. Станом на 31.12.2014 р. роботи профінансовано на загальну суму 5 059,8 тис. грн. (+3 075,3 тис. грн. у IV кварталі 2014 року), ступінь будівельної готовності - 7,5%. Введення будинку в експлуатацію заплановано у II кварталі 2017 року. З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій J, K загальним номінальним обсягом 65 765,0 тис. грн.

Фінансові показники Станом на 31.12.2014 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 95 456,3 тис. грн. Суттєве зниження активів у II півріччі 2014 року на 22% було зумовлено, насамперед, погашенням поточної товарної дебіторської заборгованості та, відповідно, погашенням зобов'язань (у т.ч. за випуском цільових облігацій). У II півріччі 2014 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець II півріччя 2014 року мав додатне значення на рівні 3 365,9 тис. грн., (+1 777,1 тис. грн. протягом II 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.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 36 923,4 тис. грн. або 38,7% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у Львівській області), а також основними засобами – 22 736,3 тис. грн. або 23,8% активів (насамперед земельні ділянки, які перебувають у власності підприємства). На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (8 033,5 тис. грн., заборгованість контрагентів за будівельні матеріали, нерухомість, цінні папери); довгострокові фінансові інвестиції (10 151,7 тис. грн.); готову продукцію (8 336,8 тис. грн., готові об'єкти нерухомості) та грошові кошти (380,3 тис. грн.) приходилось 28,2% активів підприємства.

За результатами 2014 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чистий прибуток у обсязі 11 515,6 тис. грн. Основним джерелом отримання доходів є реалізація готових об'єктів нерухомості.

Боргові інструменти ТОВ «БК «Нове місто» не має заборгованості за банківськими кредитами.

Загалом ТОВ «БК «Нове місто» здійснило чотири випуски цільових облігацій. На сьогодні два випуски погашено, ще два перебувають у обігу.

Висновок

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

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій серій J, K ТОВ «БК «Нове місто» підтверджено на рівні **uaBB**, 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	2013	I півр. 2014	2014
I. Необоротні активи	107 884	80 238	92 463	106 918	105 586	82 138	71 637
Незавершені капітальні інвестиції	35 910	8 298	19 977	35 446	23 913	40 488	36 923
Основні засоби	20 948	20 956	21 090	21 095	29 712	29 689	22 736
Довгострокові фінансові інвестиції	50 004	50 004	50 004	50 128	50 128	10 128	10 152
Інші необоротні активи	1 022	980	1 392	249	1 834	1 834	1 826
II. Оборотні активи	14 907	44 407	17 059	18 201	21 484	40 277	23 819
Виробничі запаси	1 341	327	815	1 190	973	9 759	4 320
Готова продукція	5 260	30 873	7 980	3 145	11 542	3 233	8 337
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	689	826	1 121	2 094	1 850	15 916	2 545
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	7	109	13	2 442	291	4 139	3 082
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 357	4 806	4 584	6 180	3 994	7 517	2 404
Грошові кошти та їх еквіваленти	1	6	8	9	91	374	380
Інші оборотні активи	7 986	7 460	2 538	3 141	2 743	2 101	2 089
Витрати майбутніх періодів	887	2 159	334	598	399	471	660
Баланс	123 678	126 804	109 856	125 716	127 468	122 415	95 456
Пасив							
I. Власний капітал	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(14 535)	(1 214)	1 589	3 366
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	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 977)	(18 836)	(16 696)	(16 535)	(11 869)	(9 067)	(354)
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	79 595	78 995	58 554
III. Поточні зобов'язання	44 560	60 511	69 303	55 538	49 087	41 831	33 537
Короткострокові кредити банків	30 321	27 135	14 741	6 354	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 962	295	50	29	176	460	1 022
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	40	3	7	10	93	20	175
зі страхування	10	10	9	14	20	20	22
з оплати праці	34	18	20	29	42	43	45
Інші поточні зобов'язання	10 193	33 050	54 476	49 101	48 757	41 288	32 273
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	123 678	126 804	109 856	125 716	127 468	122 415	95 456

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014
Чистий дохід від реалізації	2 090	13 622	34 647	6 580	43 860	8 698	30 165
Інші операційні доходи	1 828	522	552	2 480	173	0	1 112
Інші доходи	397	257	285	6	359	40 006	46 177
Разом чисті доходи	4 315	14 401	35 484	9 065	44 392	48 705	77 454
Собівартість реалізованих товарів	2 077	9 520	24 120	4 835	36 269	5 096	22 502
Інші операційні витрати	666	1 040	4 471	2 732	2 574	864	3 299
Інші витрати	5 169	4 300	4 752	1 337	509	40 000	40 000
Разом витрати	8 395	15 260	33 343	8 904	39 353	45 959	65 801
Податок на прибуток	2	4	0	0	374	57	137
Чистий прибуток (збиток)	(4 080)	(859)	2 140	161	4 665	2 803	11 516

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»



Хід будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові станом на середину січня 2015 року