

Рейтинговий звіт NVMS 004-001 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 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:	серій J, K – 60,25 грн.
Кількість облігацій:	серії J – 596 530 шт.; серії K – 495 006 шт. загальна кількість: 1 091 536 шт.
Термін розміщення:	серій J, K – з 16.01.2015 р. по 16.01.2016 р.
Термін обігу:	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:	серій J, K – з 17.12.2018 р. по 17.05.2019 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	25.11.2014 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «БК «Нове місто» за 2010-2013 рр. та 9 місяців 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 облігацій серій J, K

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

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

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

Кредитний рейтинг **uaBB** враховує можливість з боку емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 6 місяців.

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

- наявністю значного досвіду ТОВ «БК «Нове місто» введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею близько 39 тис. кв. м;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові (станом на 30.09.2014 р. – близько 2 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за запланованим забезпеченим випуском цільових облігацій серій J, K.

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;
- 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	2010	2011	2012	2013	9 міс. 2014
Активи	126 804	109 856	125 716	127 468	156 678
Незавершені капітальні інвестиції	8 298	19 977	35 446	23 913	49 746
Власний капітал	(16 836)	(14 696)	(14 535)	(1 214)	8 765
Довгострокові зобов'язання	50 630	55 249	84 714	79 595	78 995
Дебіторська заборгованість	5 741	5 718	10 716	6 135	55 896
Кредиторська заборгованість	326	87	82	330	663

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013	9 міс. 2014
Разом чисті доходи	14 401	35 484	9 065	943	44 392	58 729
Разом витрати	15 260	33 343	8 904	1 999	39 353	48 750
Чистий прибуток (збиток)	(859)	2 140	161	(1 318)	4 665	9 979

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).

Юридична адреса: 79008, Львівська область, м. Львів, вул. Валова, буд. 3, кв. 2.

На сьогодні 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.

У II півріччі 2012 року підприємство отримало ліцензію на здійснення господарської діяльності, пов'язаної із 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.

Згідно з останньою редакцією Статуту (Затверджено Протоколом Зборів Учасників від 29.07.2013 р. №63, зареєстровано 24.12.2013 р.) зареєстрований капітал ТОВ «БК «Нове місто» становив 3 719,6 тис. грн. (станом на 30.09.2014 р. сплачений у повному обсязі). Учасниками підприємства є одна юридична та три фізичні особи. Розподіл часток статутного капіталу не дозволяє жодному з учасників здійснювати одноосібний контроль за діяльністю підприємства.

Операційна діяльність ТОВ «БК «Нове місто» має значний досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів. На сьогодні підприємство як замовник та інвестор здійснює реалізацію низки проектів у м. Львові, зокрема: проект будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові.

Проектом передбачається будівництво трьохсекційного 2,12,14 – поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом. Згідно з затвердженою документацією загальна площа будинку складає 14 503,0 кв. м, у т.ч.: загальна площа квартир – 10 915,4 кв. м; вбудованих приміщень – 3 273,3 кв. м. Будівництво об'єкта буде здійснюватись на земельній ділянці площею 0,4545 га, яку надано ТОВ «БК «Нове місто» у довгострокову оренду терміном на 10 років.

Генеральним проектувальником виступає ФОП Марчак О.В. Будівельні роботи буде здійснювати ТОВ «Галицький будівельний гарант». Кошторисна вартість будівництва становить 75 959,2 тис. грн., згідно з затвердженим графіком виконання будівельно-монтажних робіт закінчення будівництва заплановано у квітні 2017 року. Будівельні роботи за проектом по пр. В. Чорновола наразі перебувають на початковій стадії, проводяться підготовчі роботи. Станом на 30.09.2014 р. роботи профінансовано на загальну суму 1 984,5 тис. грн.

З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» планує здійснити випуск іменних цільових забезпечених

облігацій серій J, K загальним номінальним обсягом 65 765,0 тис. грн., які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.09.2014 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 156 678,4 тис. грн. Суттєве зростання за період з 31.12.2010 р. по 30.09.2014 р. на 23,6% було зумовлено, насамперед, залученням позикових ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів (Рисунок 1). У III кварталі 2014 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

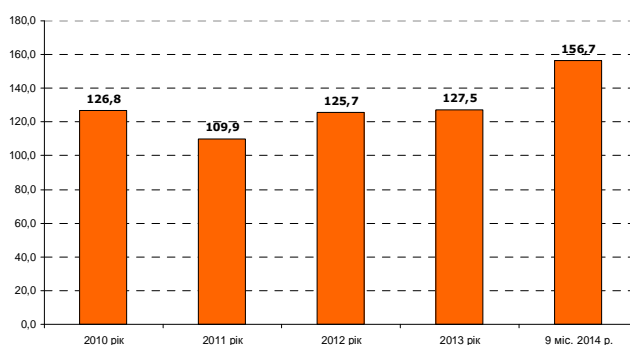


Рисунок 1. Динаміка зміни валюти балансу ТОВ «БК «Нове місто», млн. грн.

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Власний капітал підприємства, на відміну від попередніх періодів, мав додатне значення на рівні 8 765,2 тис. грн., що було зумовлено отриманням чистого прибутку. При цьому він був сформований зареєстрованим та додатковим капіталом.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець III кварталу 2014 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску, а також у формі поворотної фінансової допомоги від учасників.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно сформовано: здійсненими капітальними інвестиціями – 49 745,8 тис. грн. або 31,7% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у Львівській області), а також основними засобами – 29 680,8 тис. грн. або 18,9% активів (насамперед земельні ділянки, які перебувають у власності підприємства).

На більш ліквідні активи, а саме: грошові кошти на рахунках (592,8 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (55 896,4 тис. грн., заборгованість контрагентів за будівельні матеріали та нерухомість); довгострокові фінансові інвестиції (10 127,7 тис. грн.) та готову продукцію (3 171,7 тис. грн., готові об'єкти нерухомості) приходилось 44,5% активів підприємства.

Протягом періоду з 2010 року по 2013 рік результати фінансово-господарської діяльності підприємства мали різноспрямовану динаміку, що було зумовлено здійсненням витрат на організацію будівництва, а також отриманням доходів від

продажу збудованої нерухомості. Так, за підсумками 9 місяців 2014 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чистий прибуток у обсязі 9 979,0 тис. грн.

Боргові інструменти Станом на 30.09.2014 р. ТОВ «БК «Нове місто» не мало зобов'язань за банківськими кредитами.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій J, K було затверджено Протоколом Загальних Зборів Учасників ТОВ «БК «Нове місто» від 17.11.2014 р. за №145.

Фінансові ресурси залучені від продажу облігацій у повному обсязі (65 765 044,0 грн.) будуть використовуватись для будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові.

Згідно з даними, наданими ТОВ «БК «Нове місто», розміщення облігацій серій J, K заплановано у період з 16.01.2015 р. по 16.01.2016 р. Випуск облігації є забезпеченим згідно з Договором страхування ризиків від 17.11.2014 р. за №140000/69/00003/14 укладеного між Емітентом та ПрАТ «Страхова компанія «Ейемджи Груп». Обсяг забезпечення за договором становить 65 765 044 грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій серій J, K ТОВ «БК «Нове місто» визначено 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	2010	2011	2012	2013	9 міс. 2014
I. Необоротні активи	80 238	92 463	106 918	105 586	91 388
Незавершені капітальні інвестиції	8 298	19 977	35 446	23 913	49 746
Основні засоби	20 956	21 090	21 095	29 712	29 681
Довгострокові фінансові інвестиції	50 004	50 004	50 128	50 128	10 128
Інші необоротні активи	980	1 392	249	1 834	1 834
II. Оборотні активи	44 407	17 059	18 201	21 484	65 290
Виробничі запаси	327	815	1 190	973	3 601
Готова продукція	30 873	7 980	3 145	11 542	3 172
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	826	1 121	2 094	1 850	2 004
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	109	13	2 442	291	5 554
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 806	4 584	6 180	3 994	48 338
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	8	9	91	593
Інші оборотні активи	7 460	2 538	3 141	2 743	1 850
Витрати майбутніх періодів	2 159	334	598	399	178
Баланс	126 804	109 856	125 716	127 468	156 678
Пасив					
I. Власний капітал	(16 836)	(14 696)	(14 535)	(1 214)	8 765
Зареєстрований капітал	2 000	2 000	3 720	3 720	3 720
Додатковий капітал	0	0	0	6 936	6 936
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(18 836)	(16 696)	(16 535)	(11 869)	(1 890)
Неоплачений капітал	0	0	1 720	0	0
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фін-я та забезпечення	83 129	55 249	84 714	79 595	78 995
III. Поточні зобов'язання	60 511	69 303	55 538	49 087	68 918
Короткострокові кредити банків	27 135	14 741	6 354	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	295	50	29	176	560
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з бюджетом	3	7	10	93	31
зі страхування	10	9	14	20	25
з оплати праці	18	20	29	42	47
Інші поточні зобов'язання	33 050	54 476	49 101	48 757	68 255
Баланс	126 804	109 856	125 716	127 468	156 678

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Показник	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013	9 міс. 2014
Чистий дохід від реалізації	13 622	34 647	6 580	37 343	43 860	12 699
Інші операційні доходи	522	552	2 480	0	173	347
Інші доходи	257	285	6	3	359	45 684
Разом чисті доходи	14 401	35 484	9 065	37 346	44 392	58 729
Собівартість реалізованих товарів	9 520	24 120	4 835	30 857	36 269	7 002
Інші операційні витрати	1 040	4 471	2 732	1 488	2 574	1 747
Інші витрати	4 300	4 752	1 337	431	509	40 001
Разом витрати	15 260	33 343	8 904	32 777	39 353	48 750
Податок на прибуток	4	0	0	262	374	0
Чистий прибуток (збиток)	(859)	2 140	161	4 307	4 665	9 979

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»



Макет багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові

Джерело: інформація ТОВ «БК «Нове місто»