

Рейтинговий звіт NVMS 002-010

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:	15.12.2016 р.	
Рівень кредитного рейтингу випуску облігацій серій D-H, серій J, K:	uaBBB	
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 I півріччя 2016 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	11.06.2015	17.12.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB-	uaBB-	uaBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення	підвищення

Дата	23.06.2016	15.12.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу облігацій серій J, K

Дата	25.11.2014	11.06.2015	17.12.2015	23.06.2016	15.12.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBBB** характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

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

- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. А. Манастирського у м. Львові, 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 54,2 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;
- 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 54,2 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові до 61,8 40,4 млн. грн. (+21,4 млн. грн. протягом I півріччя 2016 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	2011	2012	2013	2014	6М2015	2015	6М2016
Активи	109 856	125 716	127 468	95 456	154 874	146 476	109 832
Незавершені капітальні інвестиції	19 977	35 446	23 913	36 923	55 282	83 585	52 141
Дебіторська заборгованість	5 718	10 716	6 135	8 034	47 267	25 064	12 823
Власний капітал	(14 696)	(14 535)	(1 214)	3 366	7 898	10 028	12 191
Довгострокові зобов'язання	55 249	84 714	79 595	58 554	124 319	124 319	68 014
Кредиторська заборгованість	87	82	330	1 264	1 473	1 088	1 377

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	6М2015	2015	6М2016
Разом чисті доходи	35 484	9 065	44 392	77 454	9 078	23 299	47 457
Разом витрати	33 343	8 904	39 353	65 801	4 546	16 254	44 581
Чистий прибуток (збиток)	2 140	161	4 665	11 516	4 532	6 662	2 335

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.). Крім того, на підприємстві було утворено будівельну, електромонтажну та сантехнічну дільниці.

Статутний капітал ТОВ «БК «Нове місто» станом на 30.06.2016 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);
- 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:

- 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. Станом на дату проведення рейтингової процедури будівельні роботи на об'єкті закінчено, будинок введено в експлуатацію, про що свідчить Декларація про готовність об'єкта до експлуатації, зареєстрованої 17.11.2015 р. № ЛВ143153211411 департаментом архітектурної інспекції у Львівській області. 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. Будівельні роботи за проектом по пр. В. Чорновола було розпочато у III кварталі 2014 року. На початок липня 2016 року на об'єкті було закінчено роботи з облаштування фундаменту I-III секцій, закінчуються роботи зі зведення залізо-бетонного каркасу всіх секцій. Крім того, проводяться підготовчі роботи з встановлення ліфтів.

Станом на 30.06.2016 р. роботи було профінансовано на загальну суму 61 820,9 тис. грн. (+21 379,9 тис. грн. за I півріччя 2016 року), ступінь будівельної готовності дорівнював 84,7% (станом на 31.12.2015 р. – 55%). 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 30.06.2016 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 109 832,1 тис. грн. Істотне скорочення активів у I півріччі 2016 року на 25% було зумовлено перш за все введенням в експлуатацію нерухомості, передачею замовникам готових об'єктів, погашенням перед підприємством дебіторської заборгованості. У структурі пасиву зменшення відбулось, відповідно за рахунок погашення підприємства зобов'язань.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси. Власний капітал мав додатне значення на рівні 12 190,5 тис. грн., (+2 162,0 тис. грн. протягом I півріччя 2016 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 представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 52 141,2 тис. грн. або 47,5% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у Львівській області), а також основними засобами – 22 897,0 тис. грн. або 20,8% активів (насамперед земельні ділянки, які перебувають у власності підприємства).

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (12 823,4 тис. грн., заборгованість контрагентів за будівельні матеріали, нерухомість, поворотну фінансову допомогу); довгострокові фінансові інвестиції (1 517,7 тис. грн., інвестиційні сертифікати); товарно-матеріальні запаси (19 378,5 тис. грн.) та грошові кошти (19,8 тис. грн.) приходилось 30,7% активів підприємства.

За результатами перших шести місяців 2016 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чистий прибуток у обсязі 2334,9 тис. грн. Джерелом отримання доходів, як і у минулі періоди є основний напрям операційної діяльності - реалізація готових об'єктів нерухомості.

Боргові інструменти ТОВ «БК «Нове місто» у I півріччі 2016 року не залучало банківських кредитів. Загалом ТОВ «БК «Нове місто» здійснило чотири випуски цільових облігацій. На сьогодні два випуски погашено, один випуск у стадії погашення, ще один перебуває у обігу.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій серій **D-H** та серій **J, K** ТОВ «БК «Нове місто» підтверджено на рівні **uaBBB**, 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	2011	2012	2013	2014	6M2015	2015	6M2016
I. Необоротні активи	92 463	106 918	105 586	71 637	90 035	109 747	76 789
Незавершені капітальні інвестиції	19 977	35 446	23 913	36 923	55 282	83 585	52 141
Основні засоби	21 090	21 095	29 712	22 736	22 775	22 803	22 897
Довгострокові фінансові інвестиції	50 004	50 128	50 128	10 152	10 152	1 542	1 518
Інші необоротні активи	1 392	249	1 834	1 826	1 826	1 818	233
II. Оборотні активи	17 059	18 201	21 484	23 819	64 840	36 212	32 701
Виробничі запаси	815	1 190	973	4 320	13 069	9 717	17 714
Готова продукція	7 980	3 145	11 542	8 337	0	0	1 664
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 121	2 094	1 850	2 545	2 694	1 144	1 265
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	13	2 442	291	3 082	8 138	12 876	7 153
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 584	6 180	3 994	2 404	36 435	11 043	4 406
Грошові кошти та їх еквіваленти	8	9	91	380	3 383	1 388	20
Інші оборотні активи	2 538	3 141	2 743	2 089	670	43	479
Витрати майбутніх періодів	334	598	399	660	450	518	342
Баланс	109 856	125 716	127 468	95 456	154 874	146 476	109 832
Пасив							
I. Власний капітал	(14 696)	(14 535)	(1 214)	3 366	7 898	10 028	12 191
Зареєстрований капітал	2 000	3 720	3 720	3 720	3 720	3 720	3 720
Додатковий капітал	0	0	6 936	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(16 696)	(16 535)	(11 869)	(354)	4 179	6 308	8 471
Неоплачений капітал	0	1 720	0	0	0	0	0
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фін-я та забезпечення	55 249	84 714	79 595	58 554	124 319	124 319	68 014
III. Поточні зобов'язання	69 303	55 538	49 087	33 537	22 657	12 129	29 628
Короткострокові кредити банків	14 741	6 354	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	50	29	176	1 022	1 348	683	1 248
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	7	10	93	175	39	403	43
зі страхування	9	14	20	22	23	0	18
з оплати праці	20	29	42	45	63	2	68
Інші поточні зобов'язання	54 476	49 101	48 757	32 273	21 184	11 041	28 251
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	109 856	125 716	127 468	95 456	154 874	146 476	109 832

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	6M2015	2015	6M2016
Чистий дохід від реалізації	34 647	6 580	43 860	30 165	8 075	12 017	47 378
Інші операційні доходи	552	2 480	173	1 112	583	606	58
Інші доходи	285	6	359	46 177	421	10 676	23
Разом чисті доходи	35 484	9 065	44 392	77 454	9 078	23 299	47 457
Собівартість реалізованих товарів	24 120	4 835	36 269	22 502	3 067	5 031	42 695
Інші операційні витрати	4 471	2 732	2 574	3 299	1 236	2 370	1 861
Інші витрати	4 752	1 337	509	40 000	243	8 853	25
Разом витрати	33 343	8 904	39 353	65 801	4 546	16 254	44 581
Податок на прибуток	0	0	374	137	0	382	541
Чистий прибуток (збиток)	2 140	161	4 665	11 516	4 532	6 662	2 335

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 листопада 2016 року

Джерело: www.novemisto.com