

## **Рейтинговий звіт NVMS 003-001 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 I – 19 976 448,0 грн. на загальну суму: 19 976 448,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії I – 54,76 грн.
Кількість облігацій:	серії I – 364 800 шт. загальна кількість: 364 800 шт.
Термін розміщення:	серії I – з 13.09.2013 р. по 13.09.2014 р.
Термін обігу:	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 I – з 01.12.2014 р. по 10.04.2015 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	19.07.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
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 2008-2012 рр. та 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 облігацій серії I

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

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.

Знаки «+» позначає проміжні категорії (рівні) 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 по випущених їм цільовим облігаціям на строк до 12 місяців.

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

- наявністю досвіду ТОВ «БК «Нове місто» введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 16 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності проекту будівництва житлового будинку по вул. М. Лисенка, 16, 20 у м. Львові (станом на 30.06.2013 р. – близько 30%), приміщення в якому мають бути передані за запланованим випуском цільових облігацій серії І;
- 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 ТОВ «БК «Нове місто» обмежується:**

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- відсутністю у підприємства досвіду погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- 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	2012	I півр. 2013
Активи	113 455	123 678	126 804	109 856	125 716	162 476
Незавершені капітальні інвестиції	25 997	35 910	8 298	19 977	35 446	53 114
Власний капітал	(12 751)	(15 977)	(16 836)	(14 696)	(14 535)	(7 197)
Довгострокові зобов'язання	50 330	49 854	50 630	55 249	84 714	108 304
Дебіторська заборгованість	6 036	5 053	5 741	5 718	10 716	22 092
Кредиторська заборгованість	4 279	4 046	326	87	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) 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 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.

Статутний капітал ТОВ «БК «Нове місто» станом на 30.06.2013 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 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).

Наразі підприємство як замовник та інвестор здійснює реалізацію чотирьох проектів у м. Львові, зокрема 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. Підприємство має всю необхідну дозвільну та затверджену проектну документацію, необхідну для реалізації проекту. Будівельні роботи здійснює ТОВ «Галицька будівельна гільдія».

Згідно з затвердженим графіком фінансування та виконання робіт, закінчення будівельних робіт заплановано у I-II кварталі 2014 року.

Будівельні роботи за проектом по вул. М. Лисенка було розпочато у липні 2012 року, на сьогодні проводяться роботи зі зведення монолітного каркасу, а також роботи з часткової цегляної кладки. Ступінь будівельної готовності станом на 30.06.2013 р. дорівнював близько 30%. Введення в експлуатацію житлового будинку заплановано у I-II кварталі 2014 року. З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» планує здійснити випуск іменних цільових забезпечених облігацій серії I загальним номінальним обсягом 19 976,5 тис. грн., які є предметом рейтингування.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2013 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 162 476,2 тис. грн. Суттєве зростання за період з 2008 року по I півріччя 2013 року, а саме на 49 021,2 тис. грн. (+43,2%) було зумовлено, насамперед, залученням кредитних ресурсів, а також здійсненням капітальних

витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. У I півріччі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець I півріччя 2013 року мав від'ємне значення на рівні (-) 7 196,9 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів. При цьому позитивна динаміка I півріччя 2013 року (+7 337,9 тис. грн.) була зумовлена збільшенням статутного та додаткового капіталу підприємства.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець I півріччя 2013 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску (108 304,1 тис. грн.); коштами, які надійшли у рамках діючого кредитного договору (3 956,5 тис. грн.), а також у формі поворотної фінансової допомоги.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 53 114,1 тис. грн. або 32,7% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у Львівській області), а також основними засобами – 29 723,4 тис. грн. або 18,3% активів. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (22 091,9 тис. грн., заборгованість контрагентів за будівельні матеріали та нерухомість); довгострокові фінансові інвестиції (50 127,7 тис. грн.) та готову продукцію (2 282,9 тис. грн.) приходилось 45,9% активів підприємства.

Протягом періоду з 2008 року по I півріччя 2013 року 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 I півріччя 2013 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чистий збиток у обсязі (-) 1 317,6 тис. грн.

## **Боргові інструменти**

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

Облігації є забезпеченими згідно з Договором добровільного страхування фінансового ризику (відповідальності емітента перед власниками облігацій), укладеного Емітентом з ПрАТ «Страхова компанія «Згода». Станом на 30.06.2013 р. 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. Так, згідно зі змінами, обіг облігацій тривав до 22.02.2013 р., погашення облігацій передбачено у період з 23.02.2013 р. по 23.08.2013 р.

**Випуск облігацій серій D-H** Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій 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 30.06.2013 р. облігації вищезазначених серій також було розміщено у повному обсязі. Випуск облігацій є забезпеченим згідно з Договором добровільного страхування фінансових ризиків, укладеного з ПрАТ «Страхова компанія «Ейемджи Груп».

**Запланований випуск облігацій серії I** Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій 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», розміщення облігацій серії I передбачено у період з 13.09.2013 р. по 13.09.2014 р.

Випуск облігації також є забезпеченим згідно з Договором добровільного страхування фінансових ризиків підприємства, укладеного між Емітентом та ПрАТ «Страхова компанія «Ейемджи Груп».



## **Висновок**

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

**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	2012	I півр. 2013
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>97 888</b>	<b>107 884</b>	<b>80 238</b>	<b>92 463</b>	<b>106 918</b>	<b>133 214</b>
Незавершені капітальні інвестиції	25 997	35 910	8 298	19 977	35 446	53 114
Основні засоби	21 081	20 948	20 956	21 090	21 095	29 723
Довгострокові фінансові інвестиції	49 852	50 004	50 004	50 004	50 128	50 128
Інші необоротні активи	958	1 022	980	1 392	249	249
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>14 899</b>	<b>14 907</b>	<b>44 407</b>	<b>17 059</b>	<b>18 201</b>	<b>28 671</b>
Виробничі запаси	898	1 341	327	815	1 190	1 220
Готова продукція	1 736	5 260	30 873	7 980	3 145	2 283
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	878	689	826	1 121	2 094	1 551
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	40	7	109	13	2 442	5 846
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 118	4 357	4 806	4 584	6 180	14 695
Грошові кошти та їх еквіваленти	3	1	6	8	9	77
Інші оборотні активи	6 226	7 986	7 460	2 538	3 141	2 999
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>668</b>	<b>887</b>	<b>2 159</b>	<b>334</b>	<b>598</b>	<b>591</b>
<b>Баланс</b>	<b>113 455</b>	<b>123 678</b>	<b>126 804</b>	<b>109 856</b>	<b>125 716</b>	<b>162 476</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(12 751)</b>	<b>(15 977)</b>	<b>(16 836)</b>	<b>(14 696)</b>	<b>(14 535)</b>	<b>(7 197)</b>
Статутний капітал	2 000	2 000	2 000	2 000	3 720	3 720
Додатковий капітал	0	0	0	0	0	6 936
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(13 897)	(17 977)	(18 836)	(16 696)	(16 535)	(17 852)
Неоплачений капітал	854	0	0	0	1 720	0
<b>II. Забезпечення наступних витрат та платежів</b>	<b>33 211</b>	<b>45 241</b>	<b>32 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>50 330</b>	<b>49 854</b>	<b>50 630</b>	<b>55 249</b>	<b>84 714</b>	<b>108 304</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>42 665</b>	<b>44 560</b>	<b>60 511</b>	<b>69 303</b>	<b>55 538</b>	<b>61 369</b>
Короткострокові кредити банків	29 398	30 321	27 135	14 741	6 354	3 957
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 235	3 962	295	50	29	121
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	4	40	3	7	10	11
зі страхування	9	10	10	9	14	18
з оплати праці	31	34	18	20	29	38
Інші поточні зобов'язання	8 988	10 193	33 050	54 476	49 101	57 225
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>113 455</b>	<b>123 678</b>	<b>126 804</b>	<b>109 856</b>	<b>125 716</b>	<b>162 476</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>1 864</b>	<b>2 090</b>	<b>13 622</b>	<b>34 647</b>	<b>3 635</b>	<b>6 580</b>	<b>940</b>
Інші операційні доходи	2 446	1 828	522	552	2 153	2 480	0
Інші доходи	1 120	397	257	285	5	6	3
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>5 430</b>	<b>4 315</b>	<b>14 401</b>	<b>35 484</b>	<b>5 793</b>	<b>9 065</b>	<b>943</b>
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
<b>Разом витрати</b>	<b>15 547</b>	<b>8 395</b>	<b>15 260</b>	<b>33 343</b>	<b>4 388</b>	<b>8 904</b>	<b>1 999</b>
Податок на прибуток	2	2	4	0	0	0	262
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(10 117)</b>	<b>(4 080)</b>	<b>(859)</b>	<b>2 140</b>	<b>1 405</b>	<b>161</b>	<b>(1 318)</b>

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 липня 2013 року**

*Джерело: <http://novemisto.com>*